

第 4075 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダスクラブFAXニュース
		(2010年)平成22年 9月 3日 金曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇨ 土地建物の所有者が違う自宅を譲渡した場合

Q：うちの自宅は土地の所有者が私、建物の所有者が妻です。最近、この建物を取り壊した上で土地を売ってほしいという話がありました。この場合には居住用財産を譲渡した場合の特別控除の適用が受けられるのでしょうか？

A：受けられるものと思います。

【解説】

この特例は、原則として、その家屋とともに譲渡されるその家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡に対して適用があることとなっています。

しかし、買主からの注文により売主が家屋を取り壊したうえ土地だけを譲渡することもあることから、土地等のみの譲渡についても、一定の要件を満たせばこの特例が適用できることとされています。

また、土地と建物の所有者が違う場合においては、原則としてはこの特例の適用はないのですが、土地と建物の所有者が親族関係でその家屋に同居し、生計を一にしているときはその家屋とともにするその敷地を譲渡には、この特例の適用があるとしています。

ところで、お尋ねは土地と建物の所有者が違い、建物を取り壊して譲渡した場合にこの特例の適用があるかということですが、譲渡契約がその家屋を取壊してから1年以内であり、かつ、居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること等の要件を満たす場合には適用があるものと思われます。

