

★裁決棄却事例から見た居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例

個人の方が自宅を譲渡した場合、一定の要件を満たせば、所得税の確定申告をすることでその譲渡益から3000万円を控除できる特例『居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例』を巡り、納税者が国税不服審判所に不服申立したものの、特例適用が認められなかった事例をご紹介します。（塚越康仁）

◎病気の老母の看護のために居住していたとする請求人の主張を排斥した事例

（平成13年6月裁決）

請求人は譲渡した物件（本件家屋及びその敷地）に病気の老母の看護のために居住していたことから、その譲渡については租税特別措置法第35条の特例を適用すべきである旨主張。

《審判所の判断》

[1] 本件家屋及び請求人がS市に有する家屋の電気及びガス等の使用料の状況という客観的数値、
[2] 双方の家屋の近隣住民の申述内容、[3] 請求人の住民登録の状況、[4] 請求人の過去の確定申告書の記載内容、[5] 老母の居住状況に係る市役所の認定などを併せて判断すると、請求人が主として居住の用に供していたのはS市の家屋であり、本件家屋は仮に使用していたとしても、一時的あるいは臨時的なものであったと判断するのが相当である。

◎築60年超の木造家屋に住民登録し居住していたとする請求人の主張を排斥した事例

（令和元年11月裁決）

請求人は、請求人の住民票上の住所、印鑑証明書上の住所及び固定資産税の納税通知書上の住所が本件家屋の住居表示地になっている旨主張。

《審判所の判断》

[1] 請求人が平成26年7月から単身赴任し、平日は本件家屋で過ごしていないことを踏まえても、電気、水道及びガスの使用量から本件家屋で2人以上の生活を営んでいたと認められることは困難であるから、請求人家族が本件家屋で日常生活を営んでいたとは認められない。これに対し請求人所有のマンションにおける電気、水道及びガスの使用量は平成25年1月から継続的に使用実績があり、とりわけ電気使用量は一般世帯の電気使用量と同程度かそれを上回る水準となっている。[2] 本件家屋における電気、水道及びガスの使用量、勤務先の住所履歴等によれば、請求人にとって本件家屋は生家であり、独身時代は、地方勤務が終わり帰京すると住んでいたこともあったが、父が亡くなった後は、その1階を車庫として利用するにとどまっていたと認められる。[3] 本件家屋は、本件譲渡時には建築後60年を超えた木造家屋であり、請求人が自認する限りでも風呂及び洗濯機が壊れたままの状態であったことから、本件家屋の構造及び設備は日常生活を送るのに支障をきたす状態であったといわざるを得ない。総合的に考慮し、社会通念に従って判断すれば、平成25年から本件譲渡までの間、請求人家族が本件家屋を真に居住の意思を持って客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点として利用していたとは認められない。

◎居住用家屋一部取壊の結果、残存家屋は居住不可との請求人の主張を排斥した事例

（平成26年2月裁決）

請求人は、居住の用に供している家屋の一部を取り壊し、その取り壊した部分の敷地の用に供されていた土地の譲渡について、当該家屋の取壊し後の残存家屋は、改修工事をしなければ機能的にみて居住可能な独立した家屋とはいえ、その物理的形状に照らし、居住の用に供しえなくなったと主張。

《審判所の判断》

当該残存家屋には、人が居住して日常生活を送るのに必要な台所、便所、浴室及び居室の全てを備えており、当該家屋の一部取壊し及び残存家屋の改修工事の各工事期間中も請求人は居住していたのであるから、家屋の一部取壊しによって、当該残存家屋がその物理的形状等に照らし居住の用に供しえなくなったということとはできない。

◎まとめ

確定申告で『居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例』の適用を受けるためには、住民登録など形式的な要件で判断するのではなく、「真に居住の意思を持って客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点としていた」かどうか判断のポイントです。生活の拠点としていたかどうかは、居住実態など実際の状況に基づいて判断されます。判断に迷うときは税務署や専門家への相談をお勧めします。