

★特定居住用財産の買換え特例 譲渡対価要件の判定を明記

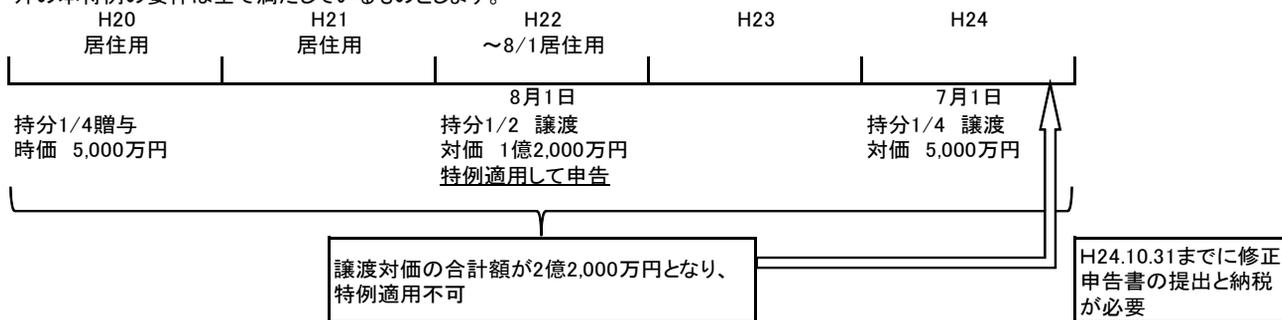
平成22年度税制改正では、特定居住用財産の買換え特例について、譲渡資産の譲渡対価の額が2億円以下であることの要件を追加した上で、個人が平成22年1月1日以降に行う譲渡資産の譲渡から適用となり、その適用期限が平成23年12月31日まで延長されました。国税庁はこのほど、租税特別措置法(株式等に係る譲渡所得等の関係)改正通達において、譲渡対価が2億円超となるかの判定基準を明らかにしたのでご案内します。

<平成22年度税制改正の概要>

(1) 譲渡対価要件の2億円の判定

平成22年度税制改正で設けられた譲渡対価要件の2億円は、分割譲渡によりその要件を満たして本特例の適用を受けるといった課税回避行為を防ぐため、譲渡資産を譲渡した個人がその譲渡年の前年若しくは前々年又は翌年若しくは翌々年に、その譲渡資産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を譲渡又は贈与(時価の2分の1相当額に満たない対価による譲渡を含みます。)をした場合には、その家屋若しくは土地等の譲渡対価又は贈与の時における価額に相当する金額とその譲渡資産の譲渡対価の合計額が2億円を超えるときは、本特例は適用できないとされています。

(参考例) Aさんが全て所有している居住用家屋の敷地を分割して譲渡及び贈与した場合。なお、譲渡価額要件以外の本特例の要件は全て満たしているものとします。



<今回明らかになった判定基準>

(1) 譲渡対価が2億円を超えるかどうかの判定

改正通達では譲渡対価が2億円を超えるかどうかの判定について、以下の4ケースの判定基準を明確化しています。

ケース①	譲渡資産が共有である場合	各所有者ごとの譲渡対価で判定
ケース②	譲渡資産が店舗兼住宅等及びその敷地の用に供されている土地等である場合	居住の用に供している部分に対応する譲渡対価により判定(床面積の割合で按分)
ケース③	災害により滅失した居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等に区画形質の変更等を加えて譲渡した場合	譲渡対価のうち譲渡所得となる部分の対価により判定
ケース④	家屋の所有者と土地等の所有者が異なる場合	これらの者がともに本特例の適用を受けようとする場合には、家屋の譲渡対価と土地等の譲渡対価の合計額により判定

(2) 贈与の時における価額に相当する金額

贈与に時における価額に相当する金額とは、その贈与に時における通常の取引価額。

<留意点>

特定居住用財産の買換え特例は、課税の繰り延べに過ぎず、今までと同様に「居住用財産の3000万円の特別控除」及び「居住用財産の課税の特例(軽減税率)」との併用はできません。従って、各特例の適用要件をしっかりと把握した上で、どの特例の適用を受けることが有利となるか判断が必要です。

(小森 直)