

今年も残すところ1ヶ月ほどとなりました。年が明けると、いよいよ確定申告の時期となります。ここ数年、居住用物件などの売買件数が多く、譲渡所得の申告件数が多いように感じられます。今回は、この譲渡所得における特別控除についてご説明いたします。

※不動産の譲渡所得においては、損失や買換えの特例等がありますが、紙面の都合上、省略させていただきます。

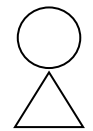
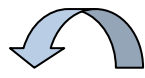
## 居住用財産の3,000万円特別控除

**マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる特例**があります。今年初旬、この特別控除に関連して、国税不服審判所で次のような判決がありました。

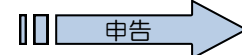
### 内容



売却



[納税者]



特別控除3,000万円を利用



この内容で譲渡所得の申告をしたところ、税務署側から「『ある程度の期間』『継続して』『生活の本拠』にしていない」ため、「特別控除3,000万円」は利用できないと否認を受け、過少申告加算税の賦課決定処分を受けました。これに対して、納税者側は「居住の用に供している家屋だ」という主張を繰り返してきましたが、お互いの主張が平行線となったため、納税者側が全部取消を求めて審査請求を起しました。

### 結論

下記の要件から、「居住用財産には該当しない」という税務署側の判断が正しかったという結論が出されました。

- ① 家屋におけるガス及び水道の使用実績、電気使用量が極めて少ないこと
- ② 窓ガラス等の破損箇所も修復されずに放置されていたこと
- ③ その家屋とは別の所に借家を借りていたこと 等

個々の状況により異なってきますが、このケースであれば、表面的には居住用に見えたとしても、税務署側は“①→それぞれのガス・水道・電力業者” “②→実地確認及びその家屋の近隣住民” “③→貸主の確定申告書等” などから情報を収集していることが推測されます。

最近では税務調査の件数が全国的にかなり増加しています。どの税目の税務調査にも共通して言えますが、**主観的にならずに客観的な視点で判断する**ということが、これまでよりも大変重要になってきています。