No.308 2023/4/15

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5 階

個人事業を営んでいた住宅を売ったときの特例について

Q 私は、自宅で個人事業を営んでおりますが、今回、この自宅兼事務所を売却することとなりました。この場合、居住用の自宅を売ったときの 3000 万円控除の適用を受けることはできるのでしょうか？

解説

個人が、自分の居住の用に使っている家屋とその敷地を売って一定の要件に当てはまるときは、居住用財産を譲渡した場合の 3000 万円の特別控除などの特例が受けられます。

1． 居住用財産を譲渡した場合の 3000 万円の特別控除

居住用財産を売ったときは、一定の要件に該当すれば、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3000 万円まで控除ができます。

2． 事業併用住宅を売ったときの特例

1 つの家屋の中に居住用部分と事業用部分が一緒になっている事業併用住宅を売ったときに、居住用財産を譲渡した場合の 3000 万円の特別控除の特例等の適用を受けることができるのは、事業併用住宅のうち自分の居住のように使っていた部分に限られます。
なお、居住の用に使っていた部分が全体の 90%以上であるときは、全体を居住の用に使っていたものとしてこれらの特例の適用を受けることができます。

3． 居住の用に供している部分の面積の計算方法

1）家屋のうち居住の用に供している部分

$$\text{居住用の床面積（A）} + \text{居住用・事業用共通の床面積} \times \frac{\text{（A）}}{\text{（A）} + \text{事業用の面積}}$$

2）家屋の敷地のうち居住の用に供している部分

$$\text{居住用の土地面積} + \text{居住用・事業用共通の土地面積} \times \frac{\text{その家屋の床面積のうち、上記（1）の算式により計算した床面積}}{\text{その家屋の床面積}}$$

要するに…

自宅を仕事で使っていた場合でも、その不動産を売却したときに 3000 万円の特別控除の適用を受けることができます。ただし、あくまでも使えるのは居住用で使っていた部分だけですので、居住用部分の面積の計算に気を付けましょう。