

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-2-3 千代川ビル 4階

店舗兼住宅等を売却した場合等の各種特例の取り扱い

Q 私はローンで購入した住居で住宅ローン控除を受けています。その住宅で、一部個人事業をしています
が、今回その不動産を売却しました。3000万円控除などの特例は、100%住居として使っていた場合
と同様に、適用を受けられるのでしょうか？

解説

3000万円控除などの特例は、**90%以上居住の用に供していれば100%控除を受けることが可能**です

1. 居住用財産の3000万円特別控除

個人が店舗兼住宅を譲渡したときは、3000万円の特別控除の適用が受けられますが、あくまでも、**自分の居住の用に使っていた部分**に限られます。ただし、居住の用に使っていた部分が**全体の概ね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、控除を受けられます。

2. 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の税率の特例

基本的に10年以上居住用に使っていた不動産を譲渡した場合には、**譲渡所得が6000万円以下の部分は10%**、6,000万円を超える部分は15%の税率が適用されますが、あくまでも、**自分の居住の用に使っていた部分**に限られます。ただし、居住の用に使っていた部分が全体の**概ね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、控除を受けられます。

3. 住宅ローン控除の適用について

住宅ローン控除の計算では、居住用部分と店舗部分とを按分して、**居住用部分についてのみ、対象とすることが**できます。ただし、居住の用に使っていた部分が全体の**概ね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、控除を受けられます。なお、**居住用部分が50%以上**なければ住宅ローン控除自体が受けられなくなるので注意が必要です。

要するに…

居住用不動産については、さまざまな特例がありますが、一部、事業のように供している場合は、面積按分などして居住用と事業用に区分する必要があります。ただし、90%以上を居住の用に供していれば全体を居住用とみなすことができます。