

# 税務キヤッチ・アップ

## 資産税関係

### 居住用家屋の範囲

#### 1 はじめに

居住用財産を売却した場合の特例には、「3,000万円特別控除の特例（措法35①）」、「軽減税率の特例（措法31の3）」、「買換え特例（措法36の2）」など従来から存在する規定と、平成28年度税制改正で創設された「空き家の3,000万円特別控除の特例（措法35③）」がある。前者と後者の規定では、居住用家屋の範囲が一部異なる部分がある。以下、その内容について確認をしておきたい。

#### 2 「3,000万円特別控除の特例（措法35①）」等の居住用家屋の範囲

生活の拠点として利用している家屋をいい、二棟以上の建物から成る一構えの家屋も含まれる（措通31の3-10）。例えば、母屋のほか単独で居住の用に供するに足りる機能を備えない隠居部屋、子供の勉強部屋、茶室、あずまや、土蔵等の別棟が該当する。これらに該当するかどうかは、日常生活の状況、入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定することとされている（措通31の3-2）。なお、非課税規定であるこの特例の解釈は、狭義性、厳格性が要請され、安易な拡大解釈は許されない。状況によりその判断がむずかしい場面があり、事実認定の問題となる点がある点は付け加えて

ておきたい。

#### 3 「空き家の3,000万円特別控除の特例（措法35③）」の被相続人居住用家屋の範囲

まずは、上記2に準じて取り扱うこととされている。しかし、家屋が複数の建築物から成る場合には、被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物のみが該当することとされている（措令23⑥、措通35-10）。つまり、母屋とは別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などがある場合には、その母屋と一体として居住の用に供していたときであっても、その母屋部分のみが本特例の対象となる被相続人居住用家屋に該当することになる。なお、被相続人居住用家屋の敷地等についても同様に考え、その敷地の面積に、建築物の床面積の合計のうちに被相続人居住用家屋の床面積の占める割合を乗じた部分が被相続人居住用家屋の敷地等になる（措令23⑦、措通35-13）。

#### 4 制度の趣旨

「3,000万円特別控除の特例（措法35①）」等は、個人が居住用家屋を譲渡した場合には、これに代わる新たな家屋を取得するのが通常であり、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くないことを考慮して設けられた特例措置である。居住用家屋の取得を容易

にし、住宅建設を促進しようとするものである。

それに対して「空き家の3,000万円特別控除の特例（措法35③）」は、毎年増加している空き家（約4分の3は旧耐震基準の下で建築されており、その約半数は耐震性がないものと推計されている。）の発生を抑制することで、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐために設けられた特例措置である。旧耐震基準の下で建築された家屋への耐震改修又は除却を促進しようとするものである。

つまり、前者は、譲渡者の生活の根幹に関わるものであり、別棟であってもその生活に不可欠な家屋は居住用家屋に含まれることになる。それに対して後者は、譲渡者の生活の根幹に関わるものではなく、空き家対策として政策的に設けられた制度である。家屋の耐震改修費又は解体工事費が必要にはなるが担税力は高いと考えられる。母屋部分のみに特例を適用することは当然であると思われる。

#### 5 おわりに

確定申告の時期も近づき「空き家の3,000万円特別控除の特例（措法35③）」の適用を予定している顧問先もあるかもしれない。申告前に、家屋の範囲の確認をすべきであろう。

（右山研究グループ）  
税理士 矢野 重明