

不動産税務相談の現場から②【随時掲載】

税務相談にまつわる

「ちょっとMOTTAINAI」エピソード その1

一居住用財産3,000万円の特別控除の特例一

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表

(税理士・行政書士・宅地建物取引士)

この仕事をしていると、不動産や税務に関わる様々なご相談が舞い込みます。

それらの中には、「もし〇△していれば、〇△の特例が適用できたのに……」、あるいは「もっと〇×していたら、税額が〇×円オトクになったのに……」と思わずため息が出てしまうような事案に遭遇することがしばしばございます。

ここで少しお堅い話をさせていただきますが、私たちの税金は、「公平」・「中立」・「簡素」という課税3原則に基づき課税されています。

ですから、「原則」に対する「特例」の適用にあたっては、適用要件を「全て」満たす必要があり、それらを全て満たした場合に限り恩恵にあずかるといった、いわば「条件付の割引特典」のような考え方がとられています。

したがって、いずれの特例も、租税特別措置法において「期間」や「面積」といった様々な適用要件が詳細に規定されており、それらのうち一つでも満たすことができない場合には、「残念ながら特例の適用はできません」ということになるのです。

そうした背景を踏まえ、今回は、最近ご相談を受けた事案の中から特

に印象に残った「ちょっとMOTTAINAI (もったいない)」エピソードを2つ紹介させていただきます。

今回は、その前編として「居住用3,000万円の特別控除の特例」に関わる事案についてお話させていただきます。(なお、個人が特定されないよう一部事実と異なる設定をしております。)

しばらく住んでいなかった自宅の売却

ご相談に訪れたお客様は、千葉県在住の女性(80歳)です。依頼内容は「都内にある姉名義の実家を不動産業者に売却したので、譲渡所得税の申告をお願いしたい」というものでした。

お姉様ご本人は御年90歳を超えており、現在体調を崩されているためご一緒にお越しいただくのが難しいとのことでしたので、妹様から詳しいお話を伺うことといたしました。

それによると、お姉様は親から相続により引き継いだ実家で、長年一人暮らしをしていらっしゃいました。ところが、ある日自宅で転倒・骨折してしまい、離れて暮らす妹様に助けを求めてこられたとのことでした。幸い、妹家族の住む自宅の近くには、比較的設備の整った大病院があった

こともあり、お姉様はしばらくの間、治療に専念するため妹家族の自宅に身を寄せることになりました。

ただ、既に90歳に近い高齢であったことに加え、他の病気も少なからず患っていたことから、その後も入退院を繰り返し、現在に至っているとのことでした。

お姉様ご本人としては、やがて元氣になったら住み慣れた実家に戻りたいとの思いが強く、実家の売却には当初難色を示されていたとことで、事実、体調が良い時には実家に戻ることもあったそうです。

しかし、最近は体の自由が利かなくなってきたこともあり、妹様の度重なる説得によりようやく実家の売却に漕ぎつけたとのことでした。

譲渡期限の要件を満たしているか

一般に、不動産を譲渡(売却)した場合、譲渡によって得られた利益(売却益)には「譲渡所得税」が課税されます。

ただし、生活の拠点としてのマイホーム、すなわち「居住用不動産」を売却した場合、税務上の特例の一つとして、所有期間の長短に関係なく、3,000万円を上限として売却益から控除することのできる特例(「居

住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」)が用意されています。つまり、マイホームを売却しても、売却益が3,000万円までであれば譲渡に係る税金はかからないということになります。

この特例は、居住用不動産に関わる税務の特例の中でも比較的オーソドックスなもので、とりわけ相続で取得した(≡取得原価の低い)自宅を売却するような場合等において、節税効果の高い特例の一つとされています。

ただし、この特例の適用にあたっては、「自分が住んでいた家屋である」ことをはじめとして、多くの適用要件が定められています。

中でも、譲渡の「期限」に関する要件(『住宅に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること』)は、重要な要件の一つに挙げられます。

例えば、令和元年6月1日に自宅を離れ転居した場合、住んでいた自宅を令和4年12月31日までに売却してしまわないと、この特例の適用が受けられなくなります。

住民票は移していなかったが

そこで、一通り妹様からお話を伺った後、当職から「ところで、お姉様が妹様のご自宅にいらっしゃってどれくらいになりますでしょうか? ご実家にお住まいにならなくなってから概ね3年以内の売却であれば、譲渡所得税の特例が適用できる可能性があります。」とお尋ねすると、「私のところに来てからは、かれこれ5~6年ほどになります。」とのお返事でした。

「ちなみに、住民票のご住所は都内のご自宅のままですか?」とお尋ねすると、「姉は元気になったら自宅に戻るからと言って、しばらくの

間は住民票をそのままにしておりますが、実家の売却に伴い私の住所に移しました。ただ、今回は、姉のためにも何とかその特例を適用いただけると大変ありがたいのですが。」とおっしゃいました。

不本意ながら自宅を手放すことになってしまったお姉様を気遣う、妹様の優しいお気持は十分に伝わりましたので、当職もハチマキを締め直して、適用要件の詳細な検討を行うことといたしました。

今回、適用要件に関してポイントとなるのは、「期限」に関する要件、すなわち、実際に「居住しなくなってからの期間」が一体どの位の期間になるのかということであり、これが概ね3年を超えてしまうと適用は難しいということになります。

一般には、住民票に記載された転出・転入履歴を調べることで、居住期間の判定を行います。これは、住民基本台帳法(第23条)により、転居をした日から14日以内に、転居先の市町村宛に所定事項の届出を行うよう義務付けられているため、居住期間の判定において、住民票記載に基づく居住期間と実際の居住期間との間に大きな差異は生じないであろうという理由によります。

ただ、今回のケースでは、お姉様が「治療目的により一時的に実家を空け、妹家族の自宅に身を寄せていた」わけですから、「実家を売却して住民票を移すまでの間、生活の本拠は依然として実家にあった」との解釈に、一見不都合な点は見当たらないようにも思えます。

「居住の実態」はどうか

では、実際こうしたケースにおいて、実務上どのような基準に基づき判定を行っているのでしょうか?

実は「住まなくなってからの期間」

の判定が微妙な場合、実務上は住民票に記載された転出・転入履歴よりも、むしろ「居住の実態」に基づき判断を行うこととされています。つまり、住民票の記載内容はあくまで目安にしかありません。

具体的には、そこで実際に生活していた実態をきちんと証明できる書類、例えば、郵便物の配達記録や水道光熱費、電話代に係る振替明細・領収書等といった資料に基づき判定することとなります。これは、税法が「実質課税の原則(実質主義)」を採用しているという理由に基づきます。

実際の税務調査においても、こうした疎明資料に基づき、居住の実態が認められなかったことを理由として、特例適用が否認されたケースが多数ございます。

そこで、今回は妹様にお願いして、お姉様の過去5年分の預金通帳、水道光熱費に係る領収書等をご提出いただき、口座振替履歴を含め過去に遡って丹念に調べました。

その結果、5年間にわたり、毎月ほぼ同額の電気代・ガス代が口座振替されていることがわかりました。金額も僅少であり、これがほぼ基本料金のみであることは一目瞭然でした。

これでは、仮に税務調査となった場合、「特例の適用要件となる期限内において居住の実態がなかった(=居住しなくなってから概ね3年以上経過している)」と判断されてもやむを得ません。

「(心の呟き) あ~残念、もったいない……」

妹様に対しては、力及ばずで大変申し訳ない気持ちでいっぱいでしたが、公正な立場で依頼人の信頼に応えることが私たち税理士の使命でもあります。

万一、税務調査が入った場合、税務調査官も同様の手法により「住まなくなってからの期間」の判定が適正に行われているかのチェックを行うことになるでしょう。

ですから、今回は断腸の思いで、「ご提出いただいた資料について一通り拝見しましたが、特例を適用させていただくにあたっての資料（居住実態に係る疎明資料）とするのは残念ながら難しく、今回は通常の長期譲渡の不動産として申告させていただきますが、よろしいでしょうか？」とお伝えしました。妹様からは、「こうした特例があったことを、もう少し早い時点で私が知っていれば、姉に早く自宅を手放すよう強く説得できたのですが……」と大変残念がっておられました。

「期間」や「期限」は待ってくれない

一般の方々にとって、自宅を手放すという経験は、それが生まれ育った実家でなかったとしても、人生において何度もあることではありませんので、妹様がこうした税務の特例をご存じなかったのも無理はありません。

また、お姉様にとっても、両親や妹との思い出がたくさん詰まった実家を手放す決断はそう簡単にできるものではありませんから、そうこうしているうち時間が経ってしまったのだと思います。

実務の現場においては、今回の事案のように相続により両親等から受け継いだ自宅を手放すことに躊躇されるお客様は、かなりいらっしゃいます。

一方で、税務上の特例に関わる要件としての「期間」や「期限」は、お客様（納税者）を待ってはくれません。気が付いた時には、せっかく用意された特別割引のクーポン券の

有効期限が過ぎてしまった……ということになるわけです。

そうした、“MOTTAINAI”（もったいない）ことになってしまわぬよう、最近では、「ご実家はどうかされていらっしゃるでしょうか？ 空き家にされていても維持の手間やコストは相応にかかります。将来的に処分されることを考えていらっしゃるのであれば、特例が適用できる期限内に売却できれば、より多く（現金を）お手許に残すことができますので、早めにご決断をされたらいかがでしょうか？」とあらかじめお伝えするようにしています。

“ありがたく大切にに使わせていただく”

ところで、今回のタイトルにも引用させていただいた“MOTTAINAI”（もったいない）は、環境分野で初のノーベル平和賞を受賞したケニア人女性のワンガリ・マータイさんが提唱された言葉です。

彼女が来日した折、「もったいない」という言葉に、ものを大切に活用する意味、更にはそれに携わる人々や自然に対する敬意、感謝の念さえ込められたこの日本語に深い感銘を受け、この考え方を世界に広めようと心に決めたそうです。そうした思いが形となり、今では“MOTTAINAIキャンペーン”として世界中に発信されています。

相続実務においても、彼女の考える“MOTTAINAI”とは視点こそ異なりますが、ご先祖様から受け継いだ財産を、ありがたく有効（大切に）に使わせていただくという意味においては共通する部分があるように思います。

このエッセイは、不動産税務に関わるテーマですから、さしずめ国が用意したgiftとも言える税務の特例を有効に活用することで、ご先祖様

から受け継いだ実家の財産を、お金の形に変え末永く大切にに使わせていただくという趣意になるのでしょうか、不動産実務に携わるコンサルタントの視点からは、他のアプローチもあるかと思います。

例えば、コロナ禍のリモートワーク進展に伴い、都会に住む子育て世代がワークライフバランスを重視し、地方移住を検討するケースが増加していると聞きます。自治体による空き家バンク登録制度をはじめとした各種の移住促進支援制度を活用しつつ、リノベーションによる空き家再生により、若い世代の方々に末永く空き家となっている地方の実家を有効に活用していただくといった方途も考えられるでしょう。

いずれにせよ、そうした日本古来の“MOTTAINAI”精神を大切にしつつ、様々なお困りごとやお悩みごとに対し、的確に手を差し伸べてサポートさせていただくことが、（少々大げさではありますが）私たち士業やコンサルタントの責務であるようにも思います。

そして、それぞれが置かれた立場で地道な役割を果たしてゆくことが、ひいては私たちの存在意義を高めることにもつながって行くのではないのでしょうか。

これからも“女性のための相続コンシェルジュ”として、“MOTTAINAI”（もったいない）の精神で、地道に奔走して行こうと想いを新たにした今日この頃です。

【みずの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社）入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。