

# 不動産の税金

## Q&A

### 店舗付住宅を売却した場合の 税金上の注意点



難波 孝朗

税理士、社会保険労務士、

行政書士、CFP®、

宅地建物取引主任者

Q. 私は個人事業で電気屋を営んでおります。一階はお店、二階は居住用の店舗付住宅を所有しています。平成 20 年 9 月にこの店舗付住宅を売却しようと思っております。税金上注意する点について教えてください。

#### A. 1. 居住用部分と事業用部分の税金計算

個人が店舗付住宅を売却した場合、居住用部分と事業用部分に分けて、居住用部分については、居住用財産の譲渡に係る 3000 万円控除の適用や居住用財産の買換え特例の選択適用が可能です。また、事業用部分については、事業用資産の買換え特例などが適用可能です。

##### (1) 居住用と事業用の按分計算

①家屋のうち居住の用に供している部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とされます。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{その家屋のうち居住の用に専ら供している部分の面積 (A)} \end{array} \right] + \left[ \begin{array}{l} \text{その家屋のうち居住の用と居住の用以外の用とに併用されている部分の床面積 (B)} \end{array} \right] \times \frac{(A)}{(A) + \text{居住用以外の用に供されている部分の床面積}} = \left[ \begin{array}{l} \text{居住の用に供している部分} \end{array} \right]$$

②家屋の敷地のうち居住の用に供している部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とされます。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{土地等のうち居住の用に専ら供している部分の面積} \end{array} \right] + \left[ \begin{array}{l} \text{土地等のうち居住の用と居住の用以外の用とに併用されている部分の面積} \end{array} \right] \times \frac{\text{家屋の面積のうち①の算式により計算した面積}}{\text{家屋の床面積}} = \left[ \begin{array}{l} \text{居住の用に供している部分} \end{array} \right]$$

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、全体を居住用として、居住用財産の譲渡の特例を受けることができます。

##### (2) 居住用財産の譲渡に係る 3000 万円控除

自分が住んでいる家屋やその敷地を譲渡した場合で一定の要件に該当するときは、その居住用財産の譲渡益から最高 3000 万円を差し引いて税金計算をすることができ、税負担が軽減されます。

##### (3) 居住用財産の買換え

所有期間が 10 年を超える居住用財産で一定の要件に該当する居住用財産を譲渡して、一定期間内に自己の居住用財産を取得し、その居住の用に供したときは、課税の繰延

べが可能です。その譲渡資産の譲渡価額が買換資産の取得価額以下の場合、税負担はありません。この規定は譲渡益が 3000 万円を超える場合に有利となるケースがあります。

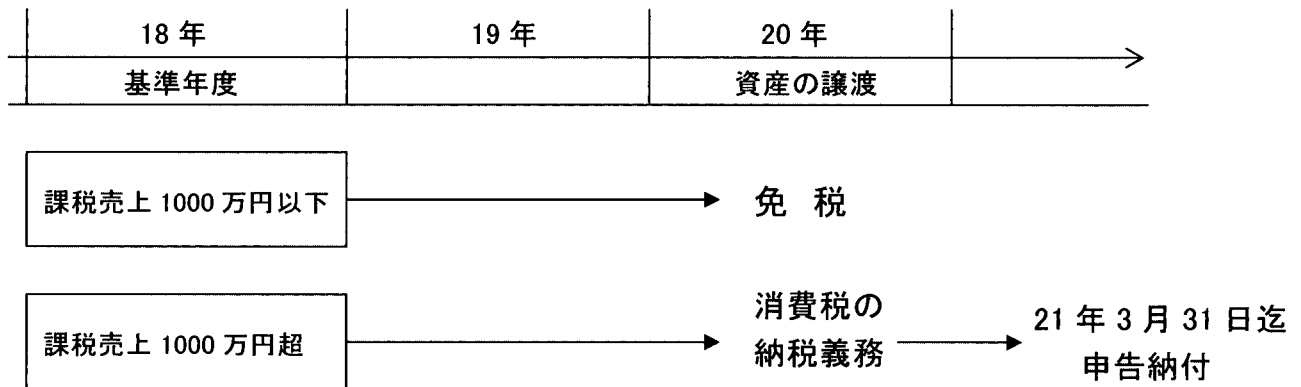
#### (4) 事業用資産を買い換えた場合の特例

国内にある土地等、建物又は構築物で、譲渡の年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超える事業用資産を譲渡し、国内にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置などの事業用資産を購入した場合等は課税の繰延べが可能です。

## 2. 消費税について

### (1) 消費税の納税義務者

個人事業者においてはその年の前々年の基準期間における課税売上高が 1000 万円を超える事業者については、消費税の納税義務者になります。図で表わしますと以下のようになります。



### (2) 消費税計算について

電気店における平成 18 年分の課税売上が 1000 万円を超える場合、平成 20 年における消費税計算は、平成 20 年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの課税売上に対する消費税と課税仕入に対する消費税の差額を納付することとなります。(原則課税の場合)、今回の店舗付住宅を売却した場合、土地の売却に対する消費税は非課税ですが、建物のうち事業用部分に対する消費税は納付義務が生じます。平成 18 年分の課税売上が 1000 万円以下で免税業者の場合は、平成 20 年で課税売上が 1000 万円を超えていても、平成 20 年の課税期間の消費税は納付義務がありません。

## 3. 結論

店舗付住宅は、居住割合によって、所得税の負担や、消費税の負担が異なります。所有の段階では、事業用部分の割合について、減価償却、固定資産税、支払利息等の必要経費が所得税の計算上収入から控除され、所得税の負担が減少します。居住用部分については、必要経費に算入されません。売却時は、居住用部分は、特例適用によって税負担が減少しますが、事業用部分については、所得税、消費税の負担も考えていかなければなりません。店舗付住宅の売却の場合、事前に税負担の検討が必要になるケースがありますので、税理士等に御相談ください。