

## 通算居住期間

**続けて住んでいなくても、通算で10年以上居住期間があれば、居住用財産の買換えの特例は使えるのですか。**

28歳のときに結婚して実家から独立、現在37歳になります。いまの住まいは賃貸マンションですが、先日父が亡くなり、父名義のかつての自宅を私が相続することになりました。しかし、この家は私の通勤には不便なので、これを売って現住居の近くに新居を買換えたいと思っています。ところで、聞くとこ

によると買換え特例を受けるには居住期間が10年以上必要とか。実家は私が19歳のときに父が買ったもので、結婚するまで住んでいましたから居住期間は9年になります。そこで、あと1年は実家に住み、その後売却しようかと考えています。こういう形でも買換え特例は受けられるでしょうか。

### 通算で10年以上住めば、

### 買換えの特例の条件は満たせます。

（適用条件の「居住期間10年」は、継続居住でなくてもいいのです。）

●居住用財産の買換え特例を利用するには、譲渡資産について次の5つの条件をすべて満たしていることが必要です。

- ①平成5年4月1日から平成23年12月31日までの間の譲渡であること。
- ②譲渡した個人が居住する土地家屋（借地権も含む）であること。
- ③所有期間が譲渡した年の1月1日現在で10年超、居住期間が10年以上であること。
- ④居住しなくなってから3年目の12月31日までの譲渡であること。

※「居住用財産の3,000万円特別控除」の適用要件(P.20参照)を満たしていることが条件です。

●ご質問の場合、まず③について検討してみましょう。ここでいう「居住期間10年」は継続していなければならないとは定められていません。したがって、期間途中で転勤などさまざまな理由で住んでいない期間があっても、通算で10年以上居住していれば、この条件を満たすことになります。

●ご質問のケースでは、現時点では相続した自宅に居住していないこと、それ以前も9年しか居住していないことで、条件を満たしていません。しかし、今から1年間居住すれば通算で10年以上になるので、条件を満たすことになります。

●ただし、この特例を受けるには、住民登録だけを実家に移して、実際には現住所のマンションに住んでいるなどという偽装は認められませんので注意してください。

●次に「所有期間10年超」という条件について検討しましょう。1年後になっても、あなたの所有期間は1年しかありませんが、この場合の所有期間は被相続人（お父さん）とあなた自身の所有期間を合算できますので（▶100ページ・質問62「相続税支払いのための土地売却」参照）、所有期間は現時点でも18年になり、「所有期間10年超」の条件も満たすことになります。

（3,000万円特別控除と軽減税率の特例の組み合わせも検討してみてもいい。）

●ちなみに、あなたのケースでは買換えの特例を適用しないで居住用財産の3,000万円控除+軽減税率の特例を選択することもできます。

●両特例を比較すると、譲渡収入金額や取得価格等及び買換え金額により、いずれが有利か大きく変わってきます。一般的に譲渡収入金額に対する買換え金額の割合が多くなれば3,000万円の特別控除よりも買換えの特例の方が有利になる場合が多いと思われませんが、個々に検討して下さい。

●したがって、あなたがどのような買換え資産を取得するのかによって、利用すべき特例が変わってきます。一戸建てに比べ、比較的価格が安いマンションを買って、残額を他の用途に使うなどと考えておられるなら、一度は軽減税率の特例の利用を検討してみることをおすすめします。