

インフォメーション

平成 28 年 5 月 2 日
税理士松丸会計事務所

* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

相続した空き家住宅の譲渡 ⇒ 譲渡所得の 3,000 万円特別控除

平成 28 年 4 月より、相続により取得した空き家を譲渡した場合で一定の要件を満たす場合には、譲渡所得の計算において 3,000 万円を控除することが出来ることとなりました。この場合の譲渡所得の税率は 20.315% なので **最大で約 600 万円の節税** となります。

1. 制度の概要

相続開始の直前において **被相続人** の居住の用に供されていた家屋及びその敷地の用に供されていた土地等を、その相続により取得をした個人が譲渡をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について「**居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除**」を適用する。

2. 主な要件

(1) 建物の要件

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋(マンション等の区分所有建築物を除く)であり、相続開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいないこと。

(2) 期間の要件

- ① 相続の開始があった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にされた譲渡であること。
- ② 平成 28 年 4 月 1 日～平成 31 年 12 月 31 日までの間にされた譲渡であること。

(3) 売買金額の要件

譲渡の対価の額が 1 億円を超えないこと。

(4) 相続後の要件

相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと。(一時的にでも相続人が居住や賃貸をすると要件を満たさなくなるため、譲渡の時まで「**空き家**」である必要があります。)

3. 留意点

- ① 譲渡する建物についてはリフォームなどをして耐震基準を満たす必要があります。ただし、耐震基準を満たしていない場合でも、建物を取り壊した後で更地を譲渡した場合にはこの規定の適用を受けることができます。
- ② 建物を解体して更地を譲渡する場合は、建物を解体した後の更地の状態の土地を 1 月 1 日において譲渡せずに所有していると、**固定資産税の負担金額が生じる**ため注意が必要です。
- ③ 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例(取得費加算の特例)とは**選択適用**となるため、相続税額が多い場合にはどちらが有利となるか選択する必要があります。