
今月のテーマ 相続した空き家を売った場合の譲渡所得の特例について

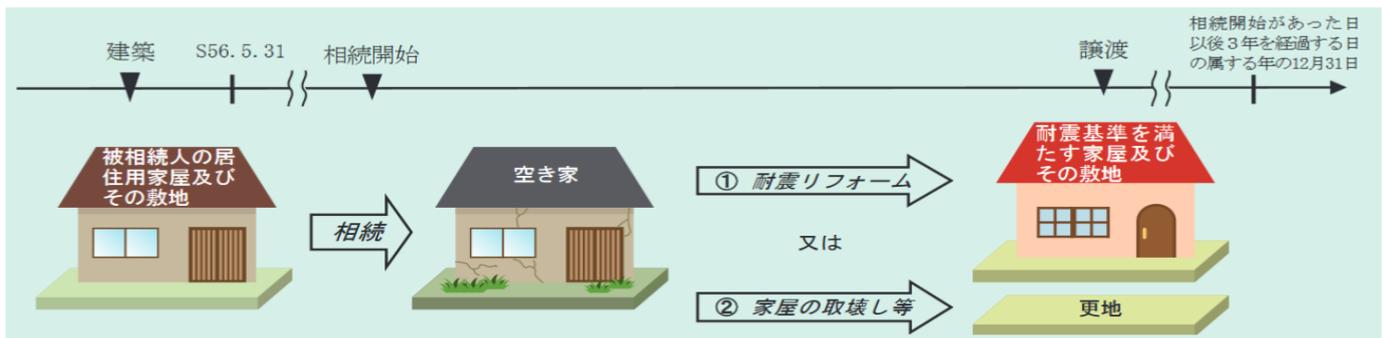
昨年までは親の自宅を相続し、それを何も使わずに空き家で売却しても、何ら税金は安くなりませんでした。近年空き家が増加している状況を踏まえて、平成 28 年度の税制改正において相続した空き家を売却した際の特例が創設されました。今回はその被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例についてご紹介いたします。

1. 制度の概要

相続等により被相続人が一人で居住していた家屋又はその家屋の敷地等を取得した相続人が、その相続等の後、空き家のままであった家屋(以下、特例対象家屋といいます。)と特例対象家屋の敷地等について、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に以下の要件を満たして譲渡(売却)すれば、譲渡所得の金額(売却益)から 3,000 万円を限度に控除することができるようになりました。つまり、売却益の最高 3,000 万円までは税金がかからないこととなります。

2. 適用要件

- ① 特例対象家屋は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された一戸建てで、譲渡する時点で一定の耐震基準を満たしていること。したがって、マンションは対象とはなりません。なお、耐震基準を満たしていない場合は、譲渡する前にリフォーム工事を加えることで要件を満たすことができます。
- ② 特例対象家屋とその敷地等は、相続の時から譲渡の時まで事業・貸付・居住の用に使用されていなかったこと。なお、特例対象家屋の敷地等のみの譲渡ではこの特例は適用できません。
- ③ 特例対象家屋を取壊して更地の状態で敷地を譲渡する場合には、a.特例対象家屋は相続の時から取壊しの時まで事業・貸付・居住の用に使用されていない、b.その敷地は相続の時から譲渡の時まで事業・貸付・居住の用に使用されていない、c.家屋を取壊した時から譲渡の時まで建物等の敷地に利用されていない更地である、3 つの要件を満たすこと。
- ④ 相続開始の日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに譲渡すること。
- ⑤ 譲渡代金が 1 億円以下であること。



(概略図引用元、国税庁配布資料)

3. 注意点

- ① 譲渡する不動産について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていると本制度の適用を受けることはできません。
- ② 一方で、特定の居住用財産の買換えにより生じた譲渡所得についての特例や居住用財産の買換え等の譲渡損失の損益通算及び繰越控除などの特例については本制度と併用して適用を受けることができます。
- ③ 親子や夫婦間、生計を一にする親族など特別の関係があるもの人等に対する譲渡には適用されません。

本制度の適用の可否は相続開始の日が起算点となります。現時点では制度上、平成 25 年 1 月 2 日に相続が発生したケースが、本制度の適用を受けることができる最も古い年月日ということになります。