

空き家の譲渡でも 3,000 万円控除が受けられます！

●概要

マイホーム(居住用財産)を売却したときは、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除」という特例があります。

この特例は譲渡した居住用財産の所有期間の長短は問われませんが、原則として実際に所有者自身が生活の拠点として利用していた家屋の譲渡であることが前提です。一時的な入居や、住民票だけ移している場合は特例の適用を受けることはできません。

したがって相続で親が住んでいた家屋を引き継いだ場合に、その空き家となっている家屋の売却についてはこの特例の適用を受けることができませんでした。

昨年末に決定した平成28年度税制改正で「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設されました。この特例は、相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋及び土地等を相続により取得した個人が、一定の期間内に譲渡した場合、その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できるというものです。

●特例が適用される家屋等の要件

この特例が適用される家屋等の要件は以下の通りになります。

建築時期	マンション等の区分所有建物を除き、昭和56年5月31日以前に建築された家屋
譲渡時期	相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日まで ※平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡が対象
対象となる譲渡	①被相続人の居住用家屋又はその土地の譲渡 ②被相続人の居住用家屋の除却後におけるその土地の譲渡 ※①②ともに相続時から除却・譲渡時まで事業、貸付及び居住用に供していないこと

使用用途	相続開始直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋
居住制限	相続開始直前に被相続人以外に居住していた者がいない
譲渡金額	1億円以内
耐震安全性	被相続人の居住用家屋が地震に対する安全性に係る規定等に適合していない場合には譲渡までに耐震リフォーム等を行うことが必要

●特例の適用を受けるための手続

地方公共団体の長等の当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が上記表の対象となる譲渡の①又は②の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類その他の書類を確定申告書に添付することで特例の適用を受けることができます。

●取得費加算の特例との選択適用

この特例は、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例、いわゆる「取得費加算の特例」と選択適用になります。

●最後に

この特例の創設により、これから起こる相続については、遺産分割の際に空き家の売却まで視野に入れた分割を行う必要があるでしょう。遺産分割時点で特例の適用要件を満たしているかどうか、耐震リフォーム等を行う必要があるかどうかを調べて分割額を決定する必要があります。



既に相続により空き家を引き継ぎ、売却をお考えの方はこの特例の適用の可能性がありますので弊社事務所までご相談ください。

(田中 兼一)