

相続税等により取得した空き家を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の特例

近年増加する空き家について、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぎ、より住みやすい環境を確保する観点から、相続によって適切な管理が行われない空き家の増加を抑制するため、相続により取得した一定の家屋で旧耐震基準しか満たしていないものを耐震改修して売却した場合や、家屋を取り壊して敷地を売却した場合の譲渡所得について、3,000 万円特別控除を適用できることになっています。その内容を確認してみましょう。

制度の概要

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋（※1）または被相続人居住用家屋の敷地等（※2）を平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。これを「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」といいます。

※1「被相続人居住用家屋」とは、相続の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で、次の 3 つの要件全てに当てはまるものをいいます。

- ① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。
- ② 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

※2「被相続人居住用家屋の敷地等」とは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地またはその土地の上に存する権利をいいます。

なお、相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には、その土地のうち、その土地の面積にその 2 以上建築物の床面積の合計のうちの一の建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限ります。

特例を受けるための適用要件

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の適用を受けるには以下の要件を満たす必要があります。

- (1) 売った人が、相続または遺贈により被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を取得したこと。
- (2) 次のイ) またはロ) の売却をしたこと。
 - イ) 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

(注) 被相続人居住用家屋は次の 2 つの要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の②の要件に当てはまる必要があります。

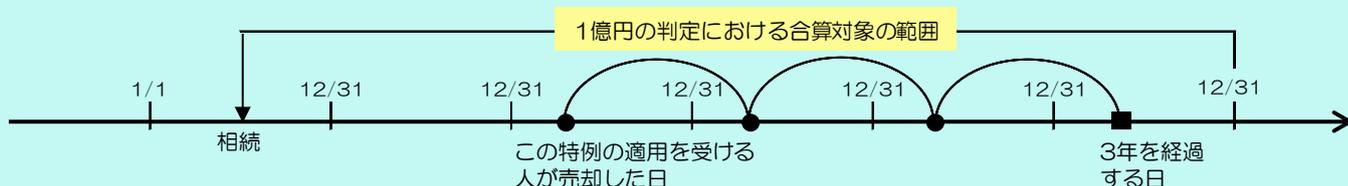
 - ① 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
 - ② 譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること。
 - ロ) 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

(注) 被相続人居住用家屋は次の①の要件に、被相続人居住用家屋の敷地等は次の②③の要件に当てはまる必要があります。

 - ① 相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
 - ② 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
 - ③ 取壊し等の時から譲渡の時まで建物または構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。
- (3) 相続の開始があった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに売ること。
- (4) 売却代金が 1 億円以下であること。

この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における 1 億円以下であるかどうかの判定は、相続の時からこの特例の適用を受けて被相続人居住用家屋または敷地等を売却した日から 3 年目の年の 12 月 31 日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。

このため、相続の時から被相続人居住用家屋または敷地等を売却した年までの売却代金の合計額が 1 億円以下であることから、この特例の適用を受けていた場合で、被相続人居住用家屋または敷地等を売却した日から 3 年目の年の 12 月 31 日までにこの特例の適用を受けた被相続人居住用家屋または敷地等の残りの部分を自分や他の相続人が売却して売却代金の合計額が 1 億円を超えた場合には、その売却の日から 4 ヶ月以内に修正申告書の提出と納税が必要となります。



- (5) 売った家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や取用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (6) 同一の被相続人から相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと。
- (7) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと。
特別の関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、次に掲げる場合の区分に応じて、それぞれ次に掲げる書類を添えて確定申告をすることが必要です。

(1) 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を買った場合

- イ) 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）〔土地・建物用〕
- ロ) 売った資産の登記事項証明書等で次の3つの事項を明らかにするもの
 - ① 売った人が被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続または遺贈により取得したこと。
 - ② 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
 - ③ 被相続人居住用家屋が区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ) 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」
（注）ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の2つの事項を確認した旨を記載した書類をいいます。
 - ① 相続の開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。
 - ② 被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
- ニ) 耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の写し
- ホ) 売買契約書の写しなどで売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの

(2) 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を買った場合

- イ) 上記(1)のイ)、ロ)およびホ)に掲げる書類
- ロ) 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」
（注）ここでいう「被相続人居住用家屋等確認書」とは、市区町村長の次の3つの事項を確認した旨を記載した書類をいいます。
 - ① 相続の開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。
 - ② 被相続人居住用家屋が相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
 - ③ 被相続人居住用家屋の敷地等が次の2つの要件を満たすこと。
 - ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。
 - ⑤ 取壊し等の時から譲渡の時まで建物または構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

以上、相続等により取得した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例について見てきました。相続で取得した不動産は取得費が不明な場合が多いので、3,000万円の特別控除が適用できるかは重要なポイントになります。適用要件をよく確認して、3,000万円特別控除をうまく活用していきましょう。

(参照) 国税庁 HP

お問い合わせ・ご相談は・・・



株式会社 青山財産ネットワークス
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

〒107-0052
東京都港区赤坂8丁目4番14号 青山タワープレイス3階
TEL:03-6439-5800 FAX:03-6439-5850



株式会社 日本資産総研

〒101-0029
東京都千代田区神田相生町1番地 秋葉原センタープレイスビル7階
TEL:03-3525-8332 FAX:03-3525-8367