

# 税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室<sup>106</sup>〕

## 被相続人の居住用財産(空き家)を売ったときの特例

Q. 私は、現在、実家(空き家)とは別に住んでいますが、その管理には費用、環境の悪化、防火・防災の懸念等があり困っています。

平成28年度の税制改正において、居住用財産(空き家)を売ったときの特例があるようですので、教えて下さい。

A. 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は、その敷地等を平成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。

「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」が創設されました。

(注)

(1) 被相続人居住用家屋とは、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で、次の要件に該当するものをいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ロ 区分所有建物登記がされていないもの
- ハ 相続開始直前において被相続人以外に居住していなかったもの

(2) 被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前にその敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

1. 特例を受けるための適用要件

- (1) 売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地等を取得したこと。
- (2) 次のイ又はロの売却をしたこと。

イ 相続又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、その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、その敷地等は次の(イ)の要件に該当することが必要です。

(イ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていた

ことがないこと。

(ロ) 譲渡の時ににおいて一定の耐震基準を満たすものであること。

ロ 相続又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その敷地等を売ること。

(注) 被相続人居住用家屋は次の(イ)の要件に、その敷地等は次の(ロ)及び(ハ)の要件に該当することが必要です。

(イ) 相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ロ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(ハ) 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又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。

(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ないこと。

(6) 同一の被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は、その敷地等について、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な関係がある人に対して売ったものでないこと。

2. 適用を受けるための手続

この特例を受けるためには、所得税及び復興特別所得税の確定申告をすることが必要です。

準備する書類としては、前述の要件を証明する書類の「被相続人居住用家屋等確認書」等(国税庁ホームページ参照)を添付します。

3. 他の特例の適用

相続税額の取得費加算の特例(措法39)は、選択適用となりますが、特定の居住用財産の買換えの特例等(措法36の2、同41の5、同41の5の2)とは重複適用ができます。

相続開始前から、相続税における小規模宅地の特例の適用等も検討しておきたいものです。

(税制委員会：二木正文、忠地祐一、川窪光弘グループ稿)

(監修：関東信越税理士会 松本支部)