



相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置について

※ はじめに

4月が終わり今年も3分の1が経過しました。確定申告終わりに少しホッとしたのも束の間、2月決算処理・3月決算の決算準備と多忙な日々を過ごしています。

GW が明ければ、3月決算法人の決算に向けラストスパート(ロングスパート?)をかけ、5月もあっという間に終わるのが毎年の常です。

我々の業界に GW は関係のないことです。そういえば税理士試験の勉強をしていた時も GW はガンバロウ・ウィークだと教え込まれたなあと思ひ出します。

さて今回は、税制改正で新たに創設された、相続した空き家を売却した場合の特例制度について取上げます。

平成 28 年 4 月 1 日以降の売却から適用開始となっております。今後目にする機会もあると思いますので、まずはイメージを掴んでください。

※ ワンポイント解説

1. 相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置について

2016年(平成28年度)税制改正により創設された特例です。

相続により取得した居住用物件について、空き家対策という観点から、売却した際に生じる売却益について、3,000万円までは税金をかけないという制度です。

今回はこの特例制度を取上げます。

※ 最後に

1. お問い合わせについて

2. スタッフ近況

こどもの日の記念に親子で手形を作成しました。

ワンポイント解説

I. 相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置について

2016年度（平成28年度）税制改正大綱で、相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が新しく創設されました。「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」と呼ばれます。

簡単に言えば、相続した空き家を売却した際に生じる売却益について、一定金額（最大3,000万円）を控除しようという特例です。

平成28年4月1日以降の売却から適用開始となっておりますので、今回はこの特例制度を取上げます。

II. 概要

元々マイホームを売却した場合には、その売却益の3,000万円までは税金をかけないという制度がございます。これを拡大して、『**相続により取得した居住用物件**』について、一定の要件を満たすものは、同様に『**売却益の3,000万円までは税金をかけない**（3,000万円特別控除）』という制度です。

III. 法整備の経緯

現在日本の総住宅戸数は6,063万戸、うち空き家は820万戸。総戸数に占める空き家の比率は13.5%と過去最高に達しており、計算上7.4軒に1軒は空き家となっております（平成25年統計データ）。

このような空き家問題を解消し、周辺地域の生活環境改善のためにも、一定の要件を満たす場合には、空き家及びその敷地を売却した場合の売却益から3,000万円を控除する制度が創設されました。

IV. そもそも売却益が生じる??

そもそもマイホームを売却した場合に売却益が生じるのか？とお考えの方もいらっしゃると思います。まずは売却益の計算方法を確認しましょう。

税法上、売却益の計算方法は以下のようになります。

売却価額△取得費（購入価額）△諸経費

算式自体には大きな違和感はないと思います。ここでポイントとなるのは『取得費』を証明できるかどうかです。

ご自身で購入された物件であれば売買契約書等で購入価額を証明できると思います。これが相続された土地ではいかがでしょうか？自分が購入した土地ではない、古くに購入されている等の事情により売買契約書が保管されていないというケースが多くございます。

何らかの資料で取得費が証明できれば良いですが、証明できない場合は、取得費がゼロ円となってしまいます・・・。

実際には、税法上の特例として購入価額が不明の場合には、『売却価額×5%』を購入価額とみなす規定がございますが、それでも5%としか認めてくれません。

結論としては、『**売却価額×95%が売却益となってしまふ**』可能性がある訳です。

相続により取得した物件については、このようなケースが多々見受けられます。

実際に売却した場合には売却益の約20%の税金が課せられる、売却に伴う労力が重い、先祖代々の土地を手放す心苦しさ等、複合的な理由・感情があいまって、売却の決断ができず、結果的に空き家のままになってしまうケースがございます。

V. 一定の要件

特例の適用を受けるための『一定の要件』を簡単にご紹介致します。

- (1) 相続開始直前まで自宅として居住しており、相続発生により空き家となってしまった物件
- (2) 相続発生から空き家のままであること（居住又は賃貸等の利用実績がないこと）
- (3) 昭和56年5月31日以前に建築された物件
- (4) マンションなど区分所有建物ではない物件
- (5) 相続発生から3年を経過する日の属する12月31日までに売却した物件
- (6) 売却額が1億円を超えないこと。

※ (1)について、相続開始前に老人ホーム等に入居した場合には、生活の本拠が自宅から老人ホームに移っているため、特例の適用を受けることができません。

この点は、相続税の小規模宅地の特例とは取扱いが異なるため注意が必要です。

(5)(6)は本特例を適用するにあたって事後的に検討する部分になりますので、まずは(1)~(4)の要件を満たすかどうかポイントです。

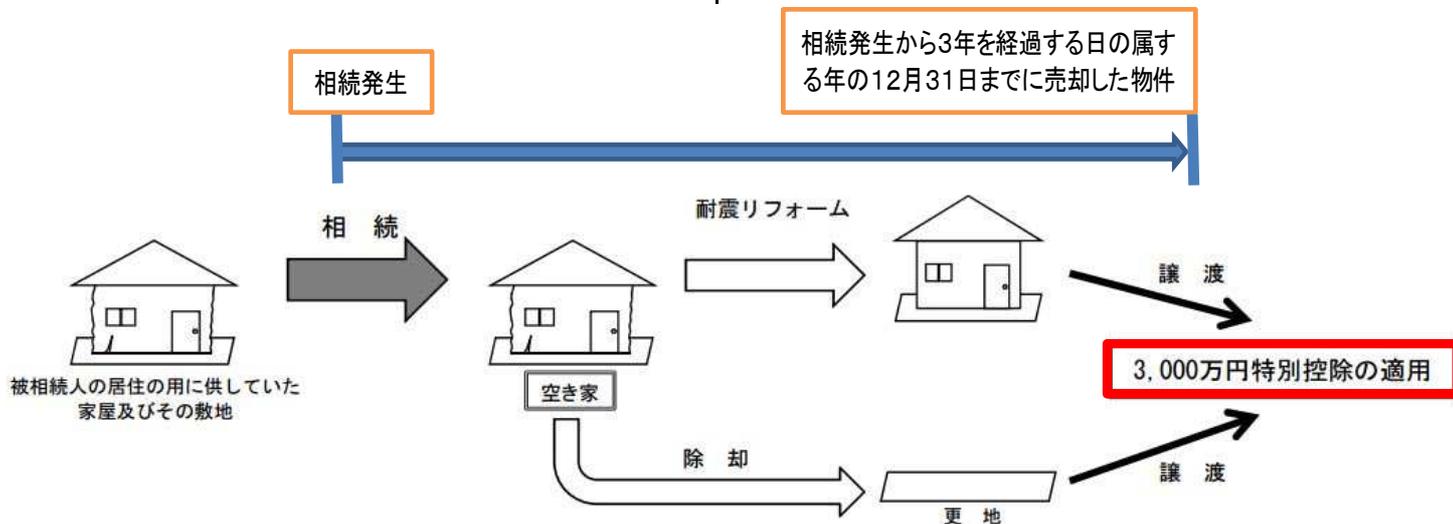
要件はパッと見てわかりにくい部分もあるかと思いますが、ザックリしたイメージとしては、『**実家の築年数が古く、親世代が最後まで居住していた一軒家を相続した場合には、特例が適用できる可能性がある**』とご理解頂ければと思います。

VI. 適用時期

平成28年4月1日から平成31年12月31日の期間内での売却が対象となります。

相続開始日をベースに考えれば、平成25年1月2日以降の相続により取得した物件であれば、対象になる可能性がございます。

今回の特例が適用できれば、最大で3,000万円×20%＝600万円の税負担を抑えることに繋がります。現時点で相続が発生している方はもちろん、今後可能性がある方もイメージをお持ち頂ければと思います。



最後に

最後までお読み頂きありがとうございます。

今月の事務所通信はいかがでしたか。

記事についてのご意見・ご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

また、今後の取り上げて欲しいテーマなどございましたら、ご連絡ください。次号に掲載できるかは状況によりますが、極力ご要望に添えるようにします。当事務所としても皆様が必要としている情報を発信していきたいと思っておりますので、テーマのご要望は大歓迎です。

事務所名	武原税理士事務所		
所在地	〒541-0046 大阪市中央区平野町1丁目8番13号 平野町八千代ビル8階		
電話	06-4963-3670	FAX	06-4963-3793
E-Mail	takehara@zeirisi-takehara.com		
URL	http://www.zeirisi-takehara.com		
所属団体等	近畿財務局、近畿経済産業局認定 経営革新等支援機関 株式会社大阪彩都総合研究所 アドバイザー 公益社団法人東納税協会 記帳指導員		

☆ スタッフ近況 ☆

こどもの日の記念に親子手形を作成しました。当日は同じような月齢の子供がたくさんいて、微笑ましい光景でした。

手形を作成すると改めて我が子の小ささを実感します。最近は寝返りを覚えコロコロと転がり目が離せなくなってきました。

日々成長しているんだなあと思うと同時に、我が子を守るために頑張ろう！と思います。

私のガンバロウ・ウィークは、まだまだ続く。

(武原)

