



今月のテーマ 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

自身の持ち家を所有している相続人が実家の土地建物を相続したような場合、使い道がなく空き家のまま放置してしまうケースが見受けられます。空き家のままでは固定資産税や維持費などが発生しますので、売却（譲渡）する方も少なくないと思われます。そのようなケースで適用できる税務上の特例があることはあまり知られていません。今回は、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についてご紹介いたします。

1. 制度の内容

相続または遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売却して、一定の要件に該当するときは、譲渡所得の金額から3,000万円までの控除ができます。

2. 対象となる被相続人の居住用財産

(1) 要件

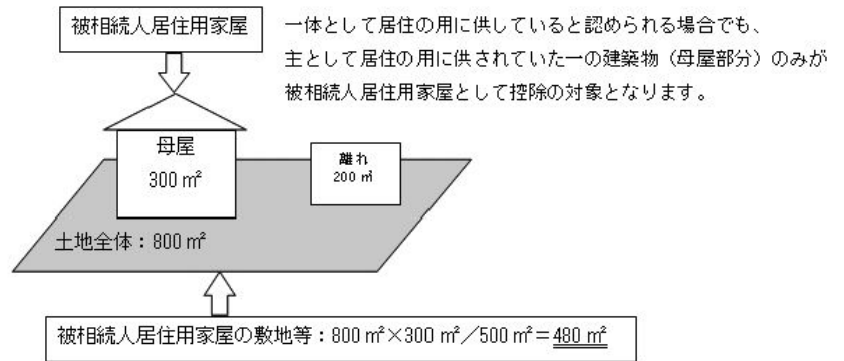
特例の対象となる「被相続人の居住用家屋」とは、相続の開始の直前において被相続人が居住していた家屋で、次の4つの要件すべてに該当するものとなります。

- ① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ② いわゆる一戸建ての建物であること
- ③ 相続の開始直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと
- ④ 譲渡の時に一定の耐震基準を満たすものであること

(2) 被相続人の居住用家屋の敷地等

特例の対象となる「被相続人の居住用家屋の敷地等」とは、相続の開始直前において被相続人の居住用家屋の敷地として使用されていた土地またはその土地の上に存する権利（借地権など）となります。

なお、相続の開始直前においてその土地に母屋と離れがあるような場合には、母屋と離れの床面積の比率により適用対象となる土地の面積を算定することとなります。



(国税庁HPより転載)

3. 適用要件

本制度の適用を受けるためには次の要件を満たす必要があります。

- ① 売却者が、相続または遺贈により被相続人の居住用家屋及び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の居住用家屋を売却、または被相続人の居住用家屋とともに居住用家屋の敷地等を売却すること
 - ※居住用家屋については一定の耐震基準を満たすもので相続時から譲渡時まで空き家であったこと、居住用家屋の敷地等についてはその空き家の用に供されていたことという要件を満たす必要があります。
 - ロ) 相続または遺贈により取得した被相続人の居住用家屋の全部の取壊し等をした後に居住用家屋の敷地等を売却すること
 - ※居住用家屋は相続時から取壊し等の時まで空き家であったこと、居住用家屋の敷地等はその空き家の用に供されていたこと、また取壊し等の時から譲渡時まで更地であったことという要件を満たす必要があります。
- ③ 相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること
- ④ 売却代金が1億円以下であること
- ⑤ 売却し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の居住用家屋または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却したものでないこと
- ⑧ 一定の書類を添付した確定申告書を提出すること