



被相続人の居住用財産 (空き家) を売ったときの特例



税理士法人ホサカ事務所
所長 保坂 英夫

空き家は近年増加傾向にあり、治安や景観の悪化などが社会問題になってきております。長岡市でも「空き家バンク事業」を通じ、空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者と利用希望者との橋渡しをしています。現在、税制面では、被相続人の居住用財産を相続された方が、平成31年12月31日までにその家屋等を売却し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる制度があります。現行制度の要件と今後の改正内容を確認してみましょう。

1. 現行制度の概要及び要件

この制度は、相続又は遺贈により被相続人の居住用家屋及び被相続人の居住用家屋の敷地を取得した方が、その物件を売却されたときに受けられる制度です。

現行での特例を適用するには、次の要件が必要です。

①相続開始直前において被相続人が一人で住んでいた家屋であること。

②昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

③区分所有の建物登記がされている建物でないこと。

④相続の時から譲渡の時まで、その建物及び敷地が事業の用、貸付けの用又は居住の

用に供された事がないこと。

⑤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。

⑥売却代金が1億円以下であること。

⑦家屋を取り壊さずに譲渡する場合には、その家屋が新耐震基準に適合するものであること。

⑧家屋を取り壊して譲渡する場合には、その家屋の全部を取り壊し、その後、譲渡の時まで、その敷地が建物又は構築物の敷地の用に供された事がないこと。

2. 現制度の改正点

現行制度では、特例の対象

となる空き家が、相続開始の直前まで居住の用に供された家屋に限られています。このため被相続人が介護状態となり、老人ホーム等に入所したまま亡くなった場合は、この特例を適用することが出来ません。

そこで平成31年度税制改正大綱では、そのようなケースでも適用できるようにし、今年の4月1日の譲渡から適用した上で、期限も4年間延長する予定となっております。多くの要件がありますので、この特例を使う可能性があります。場合によっては、早めの相談や準備をされた方が良いでしょう。