

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 28 年 6 月 10 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 神田 康正
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

空家に係る譲渡所得の特別控除の特例（平成 28 年 4 月 1 日施行）

1. 空家に係る譲渡所得の特別控除の特例とは？

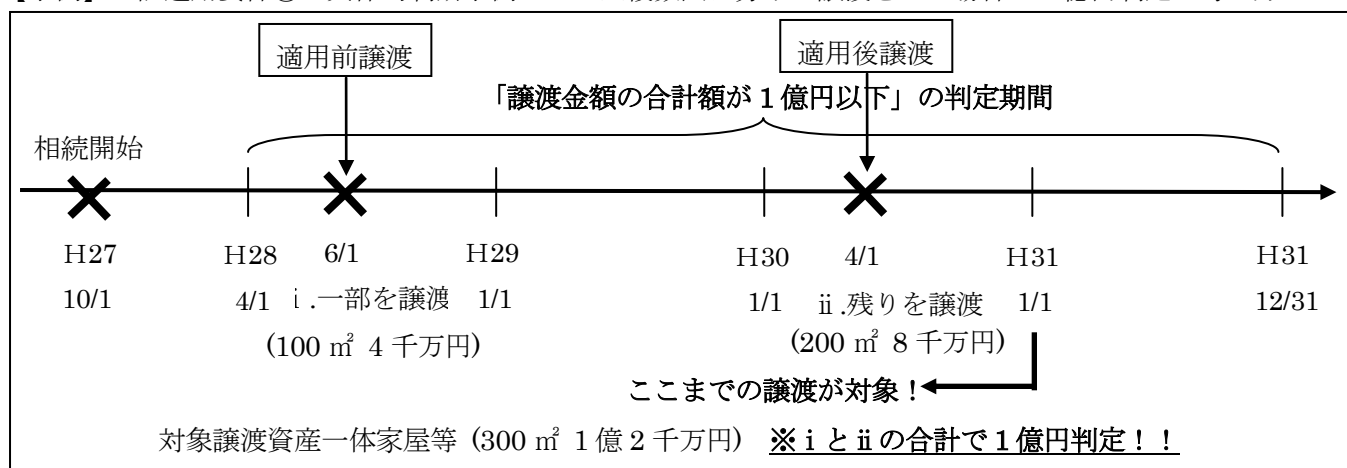
【趣旨】相続開始日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに相続した個人が相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋又はその家屋の除却後の土地を譲渡した場合には、家屋又は土地の譲渡益から 3,000 万円の特別控除を適用することが出来ます。

【要件】以下全ての要件を満たすことが必要。

①平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの譲渡。②相続開始日まで被相続人の自宅で、相続により空き家（独居）。③昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築。④マンションなど、区分所有建物ではない。⑤相続日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却。⑥売却額が 1 億円を超えない。⑦相続から空き家以外になっていない。⑧行政から要件を満たす証明書等が発行されている。

2. 適用前譲渡と適用後譲渡の合計額で上記要件⑤「売却額が 1 億円を超えない」という条件が明確化

【事例】上記適用要件⑤の具体的判断事例・・・※複数回に分けて譲渡をした場合の 1 億円判定の考え方



上図の通り、適用前譲渡(相続開始から同特例の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の 12 月 31 日までの間に行う家屋等の譲渡)と適用後譲渡(対象譲渡をした日の属する年の翌年 1 月 1 日からその対象譲渡をした日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に行う対象譲渡資産一体家屋等の譲渡)の合計額が 1 億円を超えているので同特例を適用することは出来ません。従って、平成 28 年分の適用前譲渡により同特例を受けている場合には、平成 30 年分の所得税申告時に平成 28 年分の所得税修正申告を提出し、軽減されていた所得税を納めなければならないということになります。

3. 譲渡には「贈与」「低額譲渡」を含むと明記

例えば、上記平成 28 年 6 月 1 日譲渡の金額が時価(4 千万円)の 1/2 以下の金額である 1 千万円で行われた場合、適用後譲渡時の金額との合計額は 9 千万円となり 1 億円以下となります。しかし、この場合は 1 回目の譲渡額が 4 千万円とみなされ、譲渡の合計金額が 9 千万円ではなく 1 億 2 千万円で譲渡されたことになり 1 億円を超えることになるのでこの特例の適用を受けることは出来なくなります。

4. 被相続人の居宅売却時に注意を！

近年、相続後に被相続人の居宅を処分する例は珍しくありませんが、1 度の譲渡で全て売却出来るケースばかりではないと思います。分割譲渡となった場合、上記の様にうっかり 2 度目の売却時に全ての特例適用が取り消されるケースがあります。また、被相続人の居宅を相続人が分割して相続し別々に譲渡した場合、この特例を利用する場合には全員の譲渡代金の合計で上記の 1 億円判定を行います。従って自分では気付かない思わぬ税務リスクを抱えることも予想されますのでぜひその場合は弊社までご相談下さい。相続人間のコミュニケーションのお手伝いを致します。