

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 9 月 1 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: 大北 裕子
 【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

空き家に係る譲渡所得の特例と小規模宅地等の特例との関係

平成 28 年度税制改正により創設された「空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円控除の特例 (=以下、「空き家の譲渡所得の特例」という。)と相続税における小規模宅地等の特例との適用関係について、確認してみましょう。

1. 空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円控除の特例とは？ (詳細は TMB ニュース No.454 をご確認ください)

平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に、一定の要件を満たした被相続人の居住用家屋及び土地を譲渡した場合には、譲渡所得 (益) から 3,000 万円まで控除できる制度です。その適用要件の中には、次の要件があります。

- ① 相続開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことを満たす家屋
- ② 相続開始の時から譲渡の時まで事業用の用、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

2. 特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例とは？

相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、一定の要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した場合には、330 ㎡まで相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、80%減額する制度です。その一定の要件に該当する相続人は、以下の通りです。

- ① 配偶者が取得した場合 (居住要件・所有要件の定めはない)
- ② 相続開始の直前において同居していた親族で、申告期限までに所有・居住している場合
- ③ 配偶者も同居法定相続人もいない場合で、相続開始前 3 年以内に持家に居住したことがない親族が申告期限まで所有している場合 (=家なき子)

3. 空き家の譲渡所得の特例と特定居住用宅地等との適用関係とは？

空き家の譲渡所得の特例の適用を受けた者は、特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例を受けることができないという規定は設けられていません。ただし、空き家の譲渡所得の特例を適用する場合には、「相続開始の時から譲渡の時まで事業用、貸付け用又は居住用に供されていたことがないこと」が要件の 1 つにあります。よって、必然的に居住要件がない「家なき子」「配偶者」が取得した場合にのみ、特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例が適用できると考えられます。ただし、配偶者が取得して空き家の譲渡所得の特例を適用する場合には、老人ホームに入居している場合等で別居している場合に限られます。

4. まとめ

空き家の譲渡所得の特例を適用できる対象家屋及び土地をご売却される際には、家なき子等が取得する場合にのみ、特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例を適用できることがわかりました。ただし、家なき子には、居住要件はありませんが、相続税の申告期限まで所有しなければならないという要件がありますので、売却は相続税の申告期限後にしなければなりません。小規模宅地等の特例を適用すれば、相続税がかからない又は大きく減額されると安心していても、相続税申告期限までに対象宅地等を売却してしまうとその特例の適用ができず、思わぬ相続税額となってしまう。相続で取得した土地をどうすべきか考慮中の方は、是非弊社までご相談下さいませ。

