

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 12 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: 田島 美佳
 【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 パート 3

平成 28 年度税制改正により今年の 4 月 1 日から施行された空家に係る譲渡所得の 3,000 万円控除の特例、今回は改正通達等について取り上げたいと思います。空家に係る譲渡所得の特別控除の特例の詳細については、TMB ニュース No.454 (平成 28 年 6 月 10 日発行) TMB ニュース No.461 (平成 28 年 9 月 1 日発行) に記載しております。こちらも併せてご覧くださいませ。

1. その敷地等に被相続人居住用家屋の他、離れや倉庫等が建築されている場合

被相続人の居住用家屋が母屋、離れ、倉庫といった複数の建築物から成る場合、主として居住の用に利用していたと認められる 1 つの建築物以外は被相続人の居住用家屋に該当しないとされました。その敷地等の対象面積は次のように求めることとなります。(所得税基本通達 35-13)

【前提条件】

- (1) 相続の開始の直前において、被相続人は以下財産を所有していた。
 - ・甲土地 (1,000 m²) … 用途上分けることのできない 2 以上の建築物※が建っている一団の土地
 - ・甲土地上の構築物 (被相続人が所有していた母屋: 350 m²、離れ: 100 m²、倉庫: 50 m²)
- (2) (1) の財産について、相続人 A が 4 分の 3、相続人 B が 4 分の 1 を相続し、A と B が共に譲渡した。

【計算方法】母屋部分敷地のみが特例対象となり、離れや倉庫部分の敷地は対象外となるため、それぞれの構築物の床面積に応じて土地を按分し、母屋部分の敷地部分を算出します。

- (1) 相続人 A (甲土地のうち A 持分: 1,000 m² × 3/4 = 750 m²)

譲渡した土地のうち、被相続人の居住用家屋の敷地等に該当する部分

$$\left(1,000 \text{ m}^2 \times \frac{350 \text{ m}^2}{350 \text{ m}^2 + (100 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2)} \right) \times \frac{750 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 525 \text{ m}^2$$

- (2) 相続人 B (甲土地のうち B 持分: 1,000 m² × 1/4 = 250 m²)

譲渡した土地のうち、被相続人の居住用家屋の敷地等に該当する部分

$$\left(1,000 \text{ m}^2 \times \frac{350 \text{ m}^2}{350 \text{ m}^2 + (100 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2)} \right) \times \frac{250 \text{ m}^2}{1,000 \text{ m}^2} = 175 \text{ m}^2$$

※「用途上分けることのできない 2 以上の建築物」とは、母屋とこれに附属する離れ、倉庫、蔵、車庫のように一定の共通の用途に利用される複数の建築物のことで、分離すると用途の実現が困難となる関係にあるものをいいます。社会通念に照らして、相続開始直前の現状において適用します。

※母屋を A のみが取得した場合には、土地を共有で相続して売却したとしても A のみが特例適用できます。2 人で母屋を相続すれば、3,000 万円控除を 2 人分適用できる。

2. 昭和 56 年以前の建築ならその後の増改築も OK

空家に係る譲渡所得の 3,000 万円控除の特例の適用を受けるための要件の 1 つに、相続した空家が「昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと」とあります。この日以前に建築されていれば、その後に増改築 (リフォーム) がされている場合、又はその家屋が中古物件で被相続人が取得し居住し始めたのが同日以後であるといった場合でもこの要件を満たしていることとなります。

3. 被相続人の居宅を売却するときには適用要件にご注意を!

空き家に係る譲渡の特別控除の特例が適用するためには、相続発生前から要件を充足するか確認をし、分割を考慮する必要があります。相続後に売却をお考えの場合は相続税の申告前に弊社までご相談下さいませ。