



TMBニュース

税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年6月11日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

担当: 池田

TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

空き家に係る譲渡所得の特例

1. 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の特例

相続によって取得した被相続人の居住用家屋またはその敷地等を相続開始日以後3年経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したとき、譲渡利益から3,000万円（令和6年1月1日以降の譲渡で相続により取得した相続人の数が3人以上である場合は各2,000万円）を控除できる特例があります。特例の対象となる家屋等の要件は①昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること②区分所有登記がされていない建物であること③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で被相続人以外の居住者がいなかったことの3つがあります。特例を受けるためには、相続の時から譲渡の時までの期間に事業の用、貸付の用又は居住の用に供していないこと、売却代金が1億円以下であること、親子や夫婦、特殊な関係にある法人など特別の関係がある人に対しての譲渡でないことが要件です。適用を受けるためには、相続の時から譲渡の時まで空き家であったこと等について所在市区町村に状況に応じて売買契約書の写しや電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書、使用状況が分かる写真などとともに「被相続人居住用家屋等確認申請書」を提出し、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受け、申告書に添付しなければなりません。

2. 被相続人が老人ホーム等への入居者であっても適用対象に

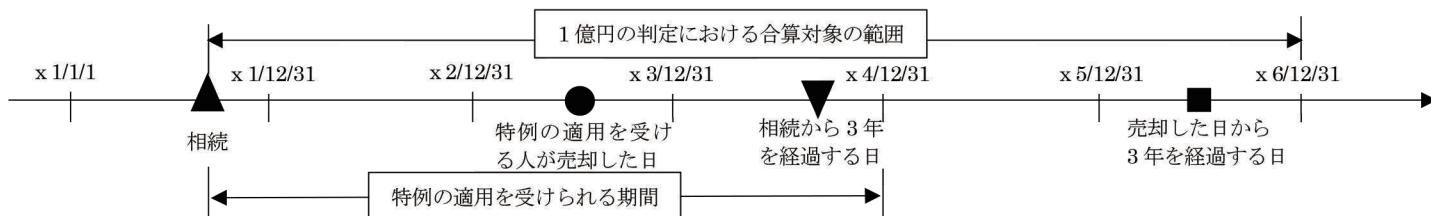
要介護認定等を受けて老人ホーム等（グループホーム、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅、障害者支援施設、障害者共同生活援助を行う住居）に入所するなどの事由により相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合であっても、①被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと。②被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続開始の直前まで、その家屋について、引き続きその被相続人居住家屋がその被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと、かつ、事業の用、貸付の用又はその者以外の者の居住に用に供されていたことがないこと、の2つの要件を満たす場合は、この特例を受けることができます。

3. 買主が除却工事や耐震改修を行っても適用可能に

家屋については令和5年までは、家屋を取り壊して敷地のみを譲渡するか、耐震基準を満たすように売主が耐震改修をしてから（元より耐震基準を満たしている場合はそのまま譲渡可）譲渡しなければなりませんでした。改正により令和6年1月1日より、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに買主が除却工事や耐震改修を行った場合でも、除却工事や耐震改修を行ったことを証明する登記事項証明書等を申告書に添付することにより、特例を受けられるようになりました。

4. 譲渡対価1億円について

1億円以下であるかどうかの判定は、この特例の適用を受けて売却した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に2回以上に分けて売却した場合や、他の相続人と共有で相続し、各相続人が売却した場合は、これらの売却代金を合算した金額となります。また、贈与及び低額譲渡があった場合には、贈与又は低額譲渡時の価額を譲渡対価の額に加算して1億円を超えるかどうかを判定することとなるためご注意ください。



5. 他の特例との適用関係

相続により取得した土地等を相続税の申告期限の翌日から3年を経過する日までに譲渡した場合は、相続税の一部を取得費に加算して譲渡所得を計算することができる特例がありますが、空き家に係る譲渡所得の特例は、この特例と併用することができず選択適用となります。小規模宅地等の特例とは併用することができますが、小規模宅地等の特例は、その宅地等を相続税の申告期限（相続開始から10ヶ月以内）まで所有していることが要件とされているため、相続してすぐに売却すると適用できなくなるため、小規模宅地等の特例適用を考えている場合には、申告期限前に売却することはおすすめ致しません。その他、特定居住用財産の買換え特例、居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除、特定居住用財産の譲渡所得の損益通算及び繰越控除、住宅ローン控除については同一年の確定申告において併用することができますが、複数の特例を合わせて3,000万円までが特別控除限度額となります。