

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

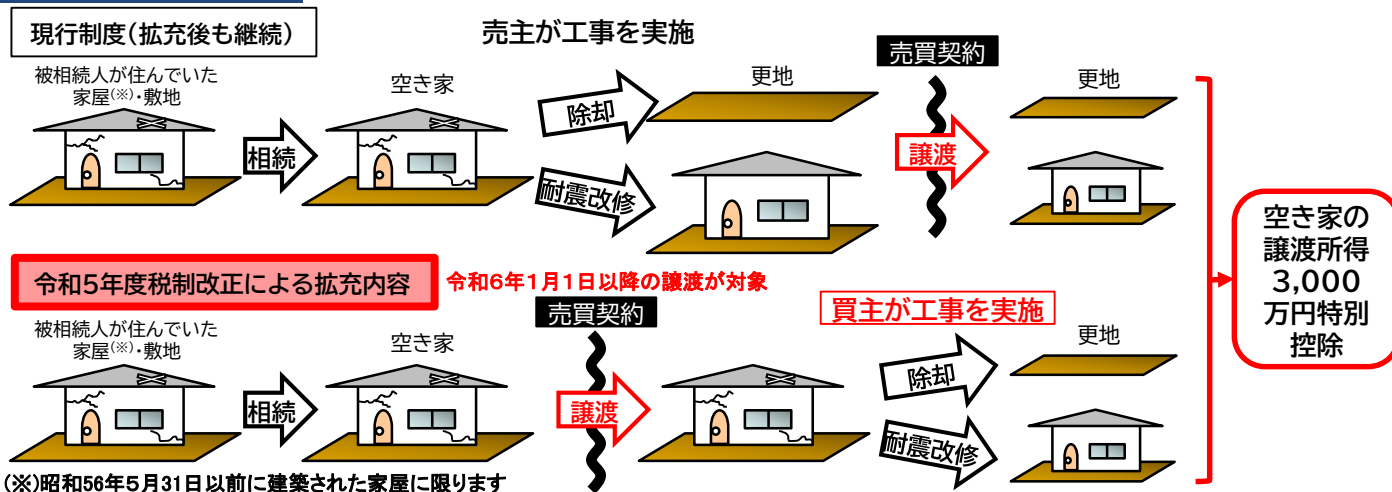
以下のようなケースで空き家売却を検討している場合、税の控除が受けられる可能性があります。

- ✓ 被相続人が1人で住んでいた空き家(一戸建)と、その敷地を相続で取得した
- ✓ 空き家は昭和56年5月31日以前に建築された、いわゆる旧耐震建築物
- ✓ 相続発生後誰も利用しておらず、今後の利用予定も無いため売却を検討したい
- ✓ 空き家とその敷地の売却価格は、全体で1億円以下になることが見込まれる

制度概要

被相続人のお住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地について、一定の要件を満たして譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。令和5年度税制改正により、期間の延長と対象の拡充がなされました。

制度のイメージ



令和5年度税制改正による対象の拡充のポイント

これまででは、売主が譲渡の時までに耐震改修(既に耐震性がある場合は不要)又は除却を行った場合のみが対象とされていましたが、**令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の時からその翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合も対象**となることとなりました。

相続開始日を起算点とした適用期間の要件

特例の適用を受けるための空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡
- ② 特例の適用期限である令和9年12月31日までの譲渡

具体例 相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

- 【前提条件】
- ・昭和55年築
 - ・除却費200万円
 - ・被相続人が20年所有
 - ・取得価額不明
 - ・相続人は1人

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
 $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
 $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円) \times 20\% = 55万円$

お客様のメリットになり得る制度ですので、是非ご活用ください。

※詳細は国土交通省HP(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house.tk2_000030.html)をご覧ください。とともに、家屋等が所在する市区町村や税理士等へご相談ください。