

Actus Newsletter(資産税)

相続した空き家の譲渡特例について



増えている空き家問題に対処するため空家法が改正され、管理不全空家については行政が指導・改善を促すことができるようになっております。税法では、相続した空き家を売却した場合、一定の要件のもと売却益から3,000万円を控除できる制度が手当てされています。この空き家売却の特例について、令和6年1月からは、買主が家屋の耐震改修や取壊しを実施しても認められるように要件が緩和されています。利用にあたっては、細かい要件の確認や事前準備が必要となるため、今回はこの特例について解説していきます。

■ 制度の概要

相続又は遺贈により取得した空き家を売却し、下記の要件を満たすときは、その空き家を譲渡した利益から最高3,000万円まで控除することができます。

要件		内容
譲渡時期		令和6年1月1日から令和9年12月31日までに譲渡すること
相続人		相続又は遺贈により、建物と土地の両方を取得すること
譲渡資産		① 建物は昭和56年5月31日以前に建築されたこと(旧耐震基準の建物が対象) ② 建物は区分所有建物でないこと ③ 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いこと ④ 相続の時から譲渡の時まで、事業、貸付、居住の用に供していないこと
譲渡	家屋の耐震改修、取壊し	相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに以下の譲渡すること ① 売主が被相続人の居住用家屋を耐震改修し、その敷地等と共に譲渡すること ② 売主が被相続人の居住用家屋を取壊した後に、その敷地等を譲渡すること ③ 売主が譲渡後に、買主が翌年2月15日までに家屋を耐震改修や取壊しすること
	買主	譲渡の相手が特別の関係がある人(親子や夫婦など)でないこと
	譲渡金額	譲渡金額が1億円以下であること
特別控除額		3,000万円(3人以上の相続人で譲渡する場合は1人当たり2,000万円が限度)
確定申告	手続き	一定の書類を添えて確定申告をすることが必要
	他の特例	相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の特別控除など併用適用は不可

■ 特例を受けるための事前準備

この特例を適用するためには、空き家の所在地の市区町村で発行される「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。申請書の受理から確認書の交付まで通常1週間から10日程度の日数を要します。書類の不備による追加書類の提出などがありますと、さらに時間を要することになります。スケジュールに余裕をもって、確認書の発行申請の手続きを行うようにしてください。

●被相続人居住用家屋等確認書

この確認書は、相続したときから売却に至るまで空き家の状態であったことを所在地の市町村役場が確認する書面となります。市町村役場には、申請書と必要書類一式を提出することとなりますが、必要書類として、売買契約書の写し、電気・ガス等の閉栓証明書、敷地の使用状況がわかる写真などが必要となるケースもあります。申請のための書類の準備には、時間を要することがありますので注意が必要です。

●被相続人が老人ホーム等に入居していた場合の留意点

この特例は、被相続人が要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所していた場合でも適用することができます。「被相続人居住用家屋等確認書」の申請にあたり、被相続人が要介護認定を受けていたことを確認できる書類や施設の名称、所在地、種類を確認できる入所時の契約書等の書類の準備が必要となります。

●買主が居住用家屋の耐震改修や取壊しする場合の留意点

買主による工事等でこの特例の適用を受ける場合においても、確定申告書に「被相続人居住用家屋等確認書」を添付する必要があります。確認書の申請にあたり、必要書類の準備は買主の協力も得ながら進めることとなります。耐震改修や取壊しは譲渡年の翌年2月15日までに工事等が完了している必要があり、トラブルとならないように、耐震改修や取壊し時期などを売買契約書に記載しておくことが必要となります。

相 続 の こと なら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこ
と、書面添付制度の導入により税
務調査の対策を随時おこなってい
ます。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得/ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！