

みせ税理士
の

相続相談手帖 第22話

Q 私(仮名:吉田秀雄)は定年後、賃貸業を中心に事業を行っています。昨年8月6日に父親が亡くなり、現在、空き家となっている父親の自宅を売却しようかと検討しています。(相続登記により現在は私名義です。)ちなみに、不動産(土地・建物)の取得価額は不明であり、売却予定額は4,000万円です。所得税・相続税に関して留意すべき事項はありますか？

A 平成28年税制改正大綱により、**空き家に係る譲渡所得税の特別控除の特例**が創設されました。以下、特例の内容を紹介します。

相続開始の直前において亡くなった人(被相続人)の住んでいた家屋(居住の用に供されていた家屋)で、亡くなった人以外に誰も住んでいなかった家屋とその敷地を、相続により取得した個人が、下図に掲げるような条件で売却(譲渡)をした場合に、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用いたします。(ただし、家屋が昭和56年5月31日以前の建築で、家屋とその敷地の譲渡対価が1億円以下のものに限ります。)

空き家
[被相続人の居
住用家屋を相
続により取得]

①耐震リフォーム
(耐震性のある場
合は不要)

②建物の除去
(更地化してから
譲渡)

譲渡
[売却益に3,000
万円控除を適用]

吉田さんは売却時に自宅の用に供していないため、**居住用の3,000万円特別控除を適用することはできません**。しかし、吉田さんの父親の自宅が①昭和56年5月31日以前の建物であり、②建物を耐震リフォームするか取り壊すかをし、さらに、③平成28年の4月1日以後に売却すれば、売却益に対して3,000万円の控除を受けることができます。

つまり、この特例を受けると、吉田さんは最高**600万円の節税**が可能になります。

また、相続税を支払っているのであれば、選択適用ですが、相続税の一部を譲渡経費に追加することができます。

ぜひ、有利不利の検討を行いましょう！

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
TEL: 0120-985-556 URL: <http://www.nara-souzoku.net/>

セカンド・オピニオン
受付中