

「空き家の譲渡所得の特例」

Q 私は（仮名：免色ワタル）、平成30年10月に一人暮らしの母親の自宅不動産（奈良市）を相続しました。現在私は、東京に住んでおり奈良に戻る予定はありません。
現状、空き家になっているこの土地・家屋を2,500万円で売却したいと考えています。自宅は代々相続によって引き継いだものであり、取得価額はわかりません。譲渡所得税の納税は必要でしょうか？

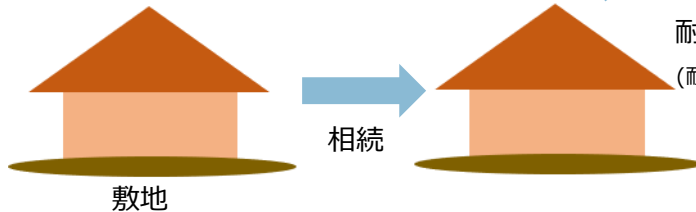
A 免色さんの場合、ご自身の自宅を売却するわけではないため、居住用特別控除3,000万円の特例を適用することはできません。しかし、一定の要件を満たせば**空き家の特例制度**の適用を受けることができます。この場合**譲渡益から3,000万円の特別控除**を行うため譲渡所得税はゼロになります。

<解説>

【家屋・敷地要件】

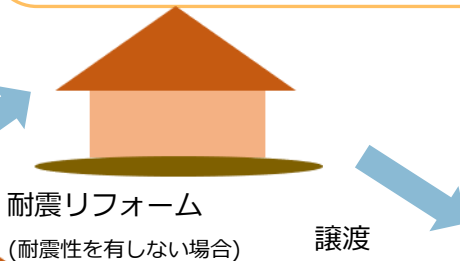
- ・相続開始の直前において**被相続人が居住していた家屋**であること
- ・相続開始の直前において、**被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと**
- ・1981年5月31日以前に建築された家屋であること
 （区分所有登記された家屋を除く）

被相続人居住用家



【譲渡要件】

- ・相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、**2023年12月31日までの譲渡**であること
- ・**譲渡価額が1億円以下**であること
- ・譲渡時において家屋が現行の耐震基準に適合すること



**3,000万円
特別控除**

- ・相続開始の直前において、**被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等**であること※
- ・**相続開始時から譲渡時まで**、土地・家屋ともに**事業用・貸付用・居住用に供されていないこと**

※朗報！

平成31年度改正により、相続時点において、**老人ホーム等に入所**したことにより、被相続人が居住しなくなった家屋及びその敷地も、上記特例が適用できるようになりました。（**2019年4月1日以後の譲渡から適用**）

お問合せ先：税理士法人あおば
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号
 TEL:0120-985-556 URL:http://www.nara-souzoku.net/

資産税担当 税理士 三瀬 義男
 立売堀1番館4F

セパ・ポニオ
 受付中