

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

相続した空き家を今のうちに売却すると節税になります。

**Q** 母が一人暮らしをしていた家を昨年相続しましたが、私は別の場所に自宅をもっていますので、この相続した家はずっと**空き家**になっています。**今のうちに売却するとかなりの節税になる**と聞きましたが、これはどういうことでしょうか？

## 解説

相続人が相続により取得した古い空き家で一定のものを売却した場合には、**譲渡所得から3000万円を控除する制度**が平成28年4月1日以降の売却から適用されています。

### 1. 相続した空き家で3000万円の特別控除を受ける要件

- ①**昭和56年5月31日までに建築された家屋**であること
- ②亡くなった人が**一人で暮らしていた自宅**であること
- ③相続の時から売却するまで、居住・貸付・事業などに使われていないこと
- ④**相続から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること**  
(譲渡期限は平成31年12月31日)

⑤家屋や土地の売却価格の合計額が**1億円以下**であること

※古い空き家や敷地については、取り壊したり、耐震リフォームをした後売却してもよい

### 2. 節税額

最大、**6,094,500円**(=3000万円×20.315%)節税できます。

### 3. 確定申告時に添付する確認書

確定申告時に空き家の所在地の市区町村が発行した適用条件を満たすことを示す確認書を添付します。その交付を受けるために、その市区町村に下記の書類の提出をします。

- ①被相続人の除票住民票の写し
- ②被相続人居住用家屋の譲渡(取り壊し)時の相続人の住民票の写し
- ③その家屋又は敷地等の売買契約書の写し等
- ④電気・ガス等の閉栓証明書や水道の使用廃止届出書など
- ⑤**家屋の取り壊し等の時から譲渡の時までの使用状況がわかる写真**、固定資産税の明細書の写し等

## 要するに…

従来、相続で取得した空き家を売却すると多額の納税が発生するケースが多かったのですが、この3000万円特別控除制度の適用を受ければ、多くの場合、**税負担なしで売却することが可能となりそうです**。ただし、準備すべき書類が多いので**申告までのスケジュールに注意が必要**です。