

# 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

## 相続した空き家を売却した場合の譲渡所得の特例

Q 親が居住していた家屋を相続しましたが、相続してから今までずっと、空家になっています。この家を売却した場合、税金の優遇はあるのでしょうか？

### 解説

相続人が相続により取得した古い空き家を売却した場合、一定の要件に該当すれば、譲渡所得から **3000万円を控除することができます。**

#### 1. 売却する資産・時期の条件

- ①相続の開始直前に被相続人以外に居住していた者がいないこと。
- ②**昭和56年5月31日以前**に建築された家屋であること（マンション等は除く）
- ③**平成28年4月1日から平成31年12月31日**の間に譲渡をしていること

#### 2. 適用対象となる譲渡の範囲

- ①家屋と土地を売却する場合
  - ✓相続時から譲渡時まで、貸付もしくは居住の用に使用されていないこと
  - ✓譲渡の時に地震に対する安全性等に係る規定に適合するものであること
- ②家屋を解体した後の土地を売却する場合
  - ✓相続時から解体時まで貸付もしくは居住の用に使用されていないこと
  - ✓相続時から譲渡時まで貸付もしくは居住の用に使用されていないこと

#### 3. 適用除外

- ①**譲渡価額が1億円をこえる場合**
- ②**相続開始日から3年を経過する日の年の12月31日以降の譲渡**

#### 4. 手続き

この特例の適用を受けるためには、確定申告書に、地方公共団体の長等のその被相続人の居住用の家屋・敷地に使用されていたなどの要件を充たしていることを確認した書類を添付する必要があります。

### 要するに…

相続により生じた古い空き家及びその敷地について、相続開始時から3年以内に取り壊しや耐震リフォームをして売却した場合には、譲渡所得から3000万円を特別控除することが可能となります。