

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-1-10 石井ビル 8階

## 被相続人の居住用財産（空き家）を売却したときの特例

Q 両親が住んでいた実家が相続の発生に伴い空き家になりました。特に使う予定もないので売却したいと考えていますが、なにか優遇税制があると聞きました。これは、どのような内容のものでしょうか？

### 解説

相続又は遺贈により被相続人から取得した居住用不動産（空き家）を売却した場合に、譲渡所得の金額から3000万円まで控除できる特例があります。

#### 1. 概要

- ①相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又はその敷地等を平成28年4月1日から**令和9年12月31日**までの間に売った場合、一定の要件に該当すれば、譲渡所得の金額から**3千万円まで控除することができます**。ただし、令和6年1月1日以後に行う譲渡でその不動産等を取得した**相続人が3人以上**であるときは**2千万円まで**となります。
- ②特例対象となる被相続人の居住用家屋とは下記の要件をすべて満たすものをいいます。
  - イ) **昭和56年5月31日以前に建築されたこと**。
  - ロ) 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
  - ハ) 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**。

#### 2. 特例を受けるための要件

- ①売った人が、相続又は遺贈により被相続人の居住用家屋やその敷地等を取得したこと
- ②相続の開始があった日から**3年を経過する日の年の12月31日**までに売ること
- ③売った代金が**1億円以下**であること
- ④売った家屋等について取得費の特例や収用の特例等の適用をうけていないこと
- ⑤親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと
- ⑥次のイ、ロまたはハの売却をしたこと
  - イ) 売った家屋等が**一定の耐震基準**をみたすものであること
  - ロ) 取得した居住用家屋の**取り壊しをした後に**その敷地等を売ること
  - ハ) 譲渡日の翌年2月15日までに買った人が耐震基準をみたすことになるか、家屋の全部の取り壊しを行うこと

### 要するに…

相続などで取得した実家等が空き家になっているケースが年々増えています。この問題を税務面から支援するために、相続で取得した不動産で空き家となっているものを売った時の特例が設けられています。