

SU LETTER

空き家に係る譲渡の特別控除

～必要書類の準備はお早めに～

こんにちは、SUパートナーズ税理士法人の木下です。

全国の空き家の数は平成25年時点で820万戸存在するようです。

実家を相続したのはいいが、現状空き家となってしまう方も多いのではないのでしょうか？

今週はそんな**空き家に関する譲渡所得税**がテーマのSUレターです。

不要となった空き家を売却したとしても、税金がかからないかもしれません。

今回ご紹介するのは、**空き家を譲渡した場合の特別控除**についてです。

例題

取得費が不明の空き家と敷地を800万円で譲渡した場合を考えてみましょう。

＜規定を使わない場合＞

(800万円－40万円(取得費不明⇒譲渡価額800万円の5%))×20%＝**152万円**
所得税と住民税がかかります。

＜規定を使った場合＞

(800万円－40万円－3,000万円)×20%＝**0円** と所得税と住民税がかからずに売却することができます。

ただし、亡くなった方が住んでいた空き家であれば、全て控除の対象となるわけではありません。いくつかの要件がありますので見ていきましょう。

制度の概要

この規定は、亡くなった方が住んでいた**空き家及び敷地を相続**して、その後その空き屋や敷地を譲渡した場合に、その譲渡所得から**3,000万円を特別控除**することができます。

空き家の要件

- ①**昭和56年5月31日以前に建築されたもの**
- ②譲渡する際に、**耐震性がある**

耐震性がないものについては、耐震リフォームをして売却するか、空き家を取壊して敷地のみを売却すれば適用を受けることができます。

なお、**マンションについては対象外**なので注意しましょう。

居住の要件

- ①亡くなった方が相続の開始の直前に住んでいる
- ②それ以外の方が住んでいない

そのため、亡くなった方が**老人ホームに入居している場合は対象となりません**。

また、空き家を相続してから譲渡するまでは**事業、貸付、居住の用に供することができます**ので注意しましょう。

譲渡の要件

- ①相続発生日から**3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、**
- ②**平成31年12月31日までの譲渡が対象**
- ③空き家と敷地の譲渡金額の合計が**1億円以内**

確定申告に向けて

確定申告の際には

- ・「登記事項証明書等」
- ・「耐震基準適合証明書等」
- ・「売買契約書の写し等」の他
- ・「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。

特に「被相続人居住用家屋等確認書」については、空き家の所在地の市区町村に

「被相続人居住用家屋等確認申請書」を必要書類と共に提出することにより入手できます。申請書や申請に必要な書類は国土交通省のHPから確認できます。

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)

申請から交付までには、**数週間かからないよう**ですが、住民票や売買契約書など複数の書類が必要となりますので、確定申告で適用される際には、早めに準備されることをお勧めします。



代表 阿部 幸宣

横浜事務所 〒221-0056

横浜市神奈川区金港町 6-3 横浜金港町ビル 3階

TEL 045-442-0851 FAX 045-453-2851

赤坂事務所 〒107-0052

港区赤坂 2-23-1 アークヒルズフロントタワー RoP701号室

TEL 03-6435-5255 FAX 03-6435-5256

SUレターの配信ご希望の方はこちら↓↓

info@supt.jp

までご連絡ください。

※SUレターのメルマガ購読は無料です。