

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大要因である「相続」に由来する古い空き家(解体後の敷地を含む)の有効活用を促進するため、空き家の売却について、特例が創設されました。

空き家を相続された方は、ご相談ください！

本特例措置【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】は
平成31年12月31日までの期限付き特例です…

下記の項目 すべてに該当する方は、ご検討ください！

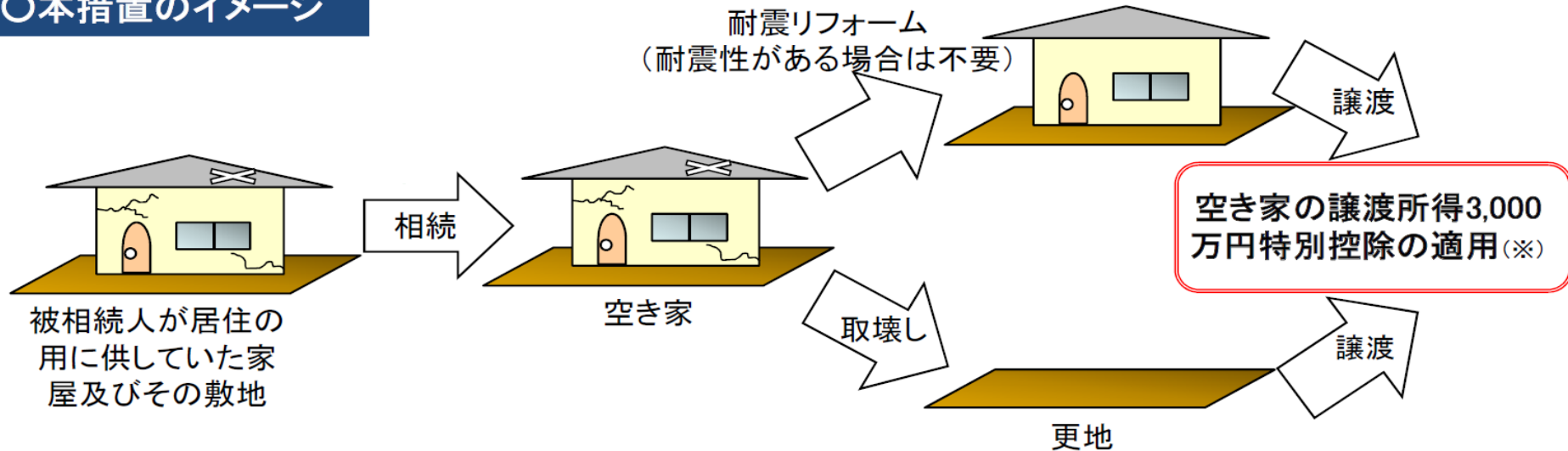
※適用要件は個々の要件により異なりますので、
詳細は税務署・税理士等専門の方に相談ください。

- ①平成25年1月2日以降に相続された方
- ②被相続人の居住の用に供されたものであること
- ③相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていたものがいなかったものであること
- ④昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること(区分所有建築物は除く)
- ⑤相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されたいことがないこと
- ⑥相続した家屋を解体して更地にて売却を考えている方あるいは現行の耐震基準に適合する耐震リフォームをして売却を考えている方

制度の概要

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日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【参考】相続をした家屋を取り壊して、取り壊し後の土地を1,000万円で譲渡した場合

◎前提条件

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が所有
- ・除去費200万円
- ・取得価額不明

- **本特例を適用する場合**の所得税・個人住民税額: **0円**
(1,000万 - 1,000万 × 5% - 200万 - 3,000万) × 20% = 0円
- **本特例が無い場合**の所得税・個人住民税額: **150万円**
(1,000万 - 1,000万 × 5% - 200万) × 20% = 150万円