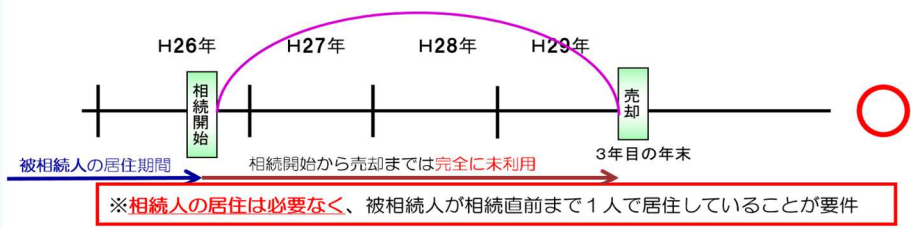


## 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の創設

平成28年改正

被相続人が1人で住んでいた旧耐震の戸建てを、相続人が相続取得し、一定期間内(相続開始から3年目の年末まで)に譲渡した場合(※適用にその他諸条件有)



【要件の確認】家屋の所在市区町村に申請し、確認書の交付を受ける必要があります。

- ①旧耐震(昭和56年5月31日以前に建築された)の家屋であること
- ②区分所有建築物以外の家屋であること→基本的に戸建てが対象(マンションは不可)
- ③被相続人が1人で住んでいた家屋であること
- ④相続開始の日から3年目の年末までに譲渡すること(下記⑨に注意)
- ⑤譲渡対価の額が1億円以下(共有で譲渡する場合には総額で1億円)であること
- ⑥家屋付きで譲渡する場合、譲渡の時に耐震基準に適合していること
- ⑦更地で譲渡する場合、譲渡時まで譲渡側で取り壊しを行うこと
- ⑧上記⑥⑦については相続発生後、譲渡時まで事業の用、貸付の用、居住の用に供されることがないこと
- ⑨特例の対象期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡を行うこと。

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2017/1 月号

## 空き家の 3000 万円控除のポイント②

## 売却額は 1 億円以下

以前ご紹介した空き家の 3000 万控除についてのポイント第 2 弾です。  
(※内容については 2016/7 号もご参照ください。)

この制度のポイントの 1 つに、切り売りを想定している、ということが挙げられます。この制度は譲渡価額が 1 億円以下に限られていますので、全体で売ると上限を超えてしまうような物件であれば分筆して 1 億以下にして売る、という方法が考えられるのですが、このように切り売りした場合に注意が必要です。

というのも、仮に切り売りして 1 億円以下にして売却できたとしても、**切り売りしてから 3 年目の年末までに残地を譲渡した場合には、その残地も含めて 1 億円**の判定をされてしまうのです。

## 切り売りに注意！

そのため、まず**切り売りした人は残地を相続した人に売却した旨と売却日等を通知する義務が生じ、さらに残地を売った人も切り売りした人に売却した旨と売却日、売却価額等を通知する義務が生じる**というのです。

たしかに、残地も含めて 1 億円の判定をするということは、お互いに情報を共有しなければ 1 億円を超えたかどうか認識することが出来ませんので、必要な法律といえは必要な法律です。しかし、たとえ親族間とはいえ、相手に売却したことや売却額まで教えることを一般市民に強いるような制度設計にすることには疑問を感じざるを得ません。

いずれにしても、この制度で切り売りをする場合には色々と注意が必要なようです。

## 今月のコメント

皆さま、あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。

新年となり心機一転、という訳ではありませんが、今月から写真を新しくしました。前の写真も長年愛用しており個人的には気に入っていたのですが、「ネクタイが曲がっている」という指摘(失笑?)を多方面から受けておりましたので代えることにしました。あまり細かいことは気にしない方なので、当の本人は全く気付いてなかったです(笑)

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 505

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)



## 東栄税理士法人