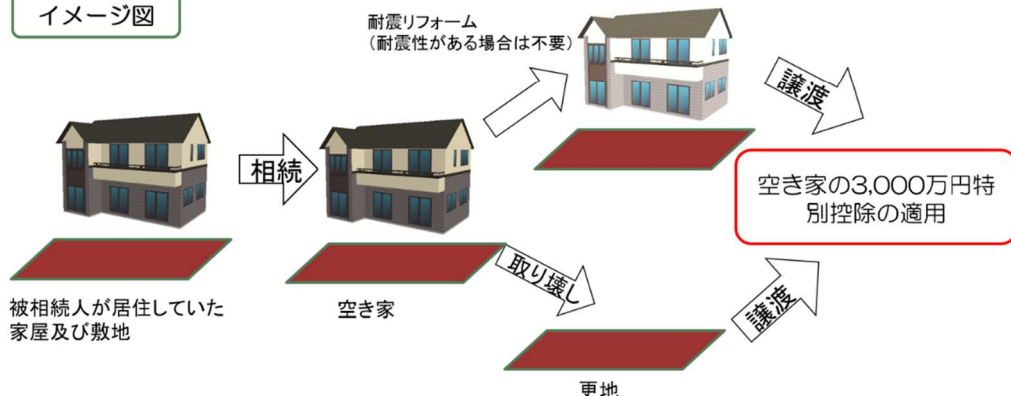


制度の概要

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。）又は取り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。

イメージ図



TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

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

2017/8 月号

空家の 3000 万円控除のポイント③

解体費用買主負担 OK

以前ご紹介した空家の 3000 万控除のポイント第 3 弾です。（※内容については 2016/7、2017/1 もご参照ください。）

この制度の要件の 1 つに「空家を取り壊して売却をする」というものがあります。現状の解釈では**買主が取り壊し費用を負担してもよいこと**になっています。ただし、あくまで売り主所有の家を取り壊すお金を買主に出してもらった、という取り扱いになるため、税務上は売価の調整（その分売価を上乗せした）という解釈になります。したがって、**1 億円の判定にこの買主負担分の取り壊し費用を上乗せしなくてはなりません**。また、あくまで取り壊し費用の負担が買主でよいというだけですので、**「売却日」までに取り壊す要件があることに変わりはありません**ので注意が必要です。

数次相続の場合に注意

左記以外の要件に「相続から 3 年目の年末までに売却をする」というものがあります。通常は期限さえ気を付けておけばよいのですが、数次相続が起こっている場合、つまり**一次相続が未分割の状態**で**二次相続が起こった場合に注意**が必要です。一次相続で二次相続に係る被相続人が空家を相続した場合には要件を満たすのに、その**被相続人が相続しない形で分割をしてしまうと適用ができない事態**になりかねません。相続税のことを考えれば被相続人が相続しないような流れが良いのですが、空家の 3000 万控除が適用可能な場合には譲渡所得税も考慮した入念な検討が必要でしょう。

今月のコメント

我が家は共働きのため子供は夏休みも学童や保育園へ通っています。さすがにずっとだと良くないと思い、夏休み期間中は仕事の合間を見て色々旅行に行きました。その中でお勧めは最近はやりのグランピングで千葉にあるザファームという所です。今回初めて行っただけですが、インドア派の私でも十分キャンプ気分が味わえました。BBQ はもちろん手ぶらで OK で味付けもされていてとても美味しかったです。農作物の収穫体験やアスレチックなど一日中遊べます。テントにはベッドもありきれいで隣に温泉施設もありまさにグランピングでした。グランピングを考えられている方がいればぜひ。

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



東栄税理士法人