

相続不動産の売却 センチュリー21 スマイシア不動産販売が サポートいたします。

このようなお悩みありませんか？

相続した
不動産が
そのままに
なっている



遺産分割協議書、
相続税申告について
相談したい。



所有している
不動産の
価値を
知っておきたい



実家を
相続したが
現金化して
兄弟で
分配したい。



お客様の様々なご要望にお応えし、ご提案させていただきます。

※法律・税務についてはご相談内容により弁護士・税理士と連携して相談を承ります。

相続が
発生してから
3年が適用の
リミットです！

平成28年4月1日から税制改正が行われています

空家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除についてご紹介いたします。

新設

空家に係る 譲渡所得の3,000万円 特別控除の特例の創設 (所得税・住民税)

被相続人居住用家屋(昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く)で相続時に被相続人以外に居住していた者がいなかったものに限る)及びその敷地の用に供されていた土地等を取得した個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に、次に掲げる譲渡(相続開始の日から3年後の年末までの譲渡で譲渡対価の額が1億円以下のものに限る)をした場合には、マイホームの3,000万円特別控除を適用できる。

(1) 被相続人居住用家屋

(①及び②の要件を満たすもの)と
その敷地の譲渡



譲渡



- ① 相続時から譲渡時までの事業の用、賃付の用又は居住の用に供されていないこと
- ② 譲渡時に地震に対する安全性に係る規定等に適合すること

(2) 被相続人居住用家屋

(①の要件を満たすものを)
除却後にその敷地
(②の要件を満たすもの)の譲渡



譲渡



- ① 相続時から除却時まで事業の用、賃付の用又は居住の用に供されていないこと
- ② 相続時から譲渡時まで事業の用、賃付の用又は居住の用に供されていないこと

※相続税の取得費加算制度との選択適用とするほか、居住用財産の買かえ等の特例との重複適用その他所有の措置を講ずる。

要件の確認

※税制改正大綱を元に作成した内容のため、今後内容等が変更となる可能性があります。

- 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
 - ・被相続人が介護保険法に規定する要介護認定などを受け、かつ、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していたこと
 - ・被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、賃付の用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと
- ④ 相続開始の日から3年目の12月31日までに譲渡すること(下記⑨に注意)
- ⑤ 譲渡対価の合計額が1億円以下(共有で譲渡する場合には合計額で1億円以下)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、譲渡時までに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、譲渡時までに事業の用、賃付の用、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日から令和5年12月31日までの間に譲渡を行うこと