

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（売却編）

IV.譲渡所得税金の基本

空き家の3000万円控除



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その売却益に対して所得税と住民税が課税されます。
この税額は他の所得とは区分して計算します。(=分離課税)

(計算式)

譲渡所得 = 売却金額 - (取得費 + 譲渡費用)

税額(所得税・住民税) = **譲渡所得** × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

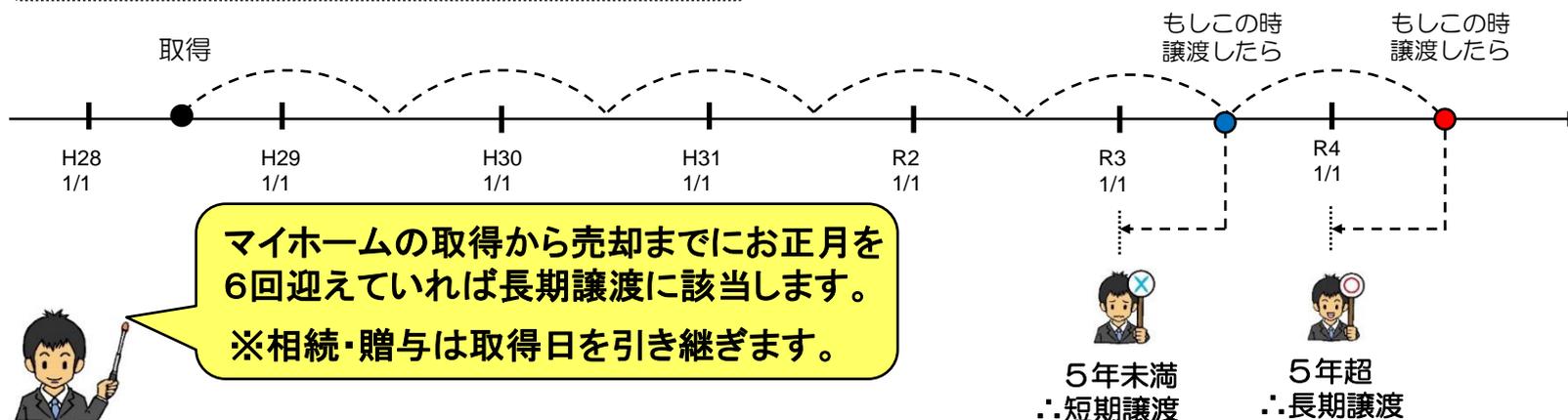
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(建物)減価償却後

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

税務上の“5年超”(長期譲渡)の数え方

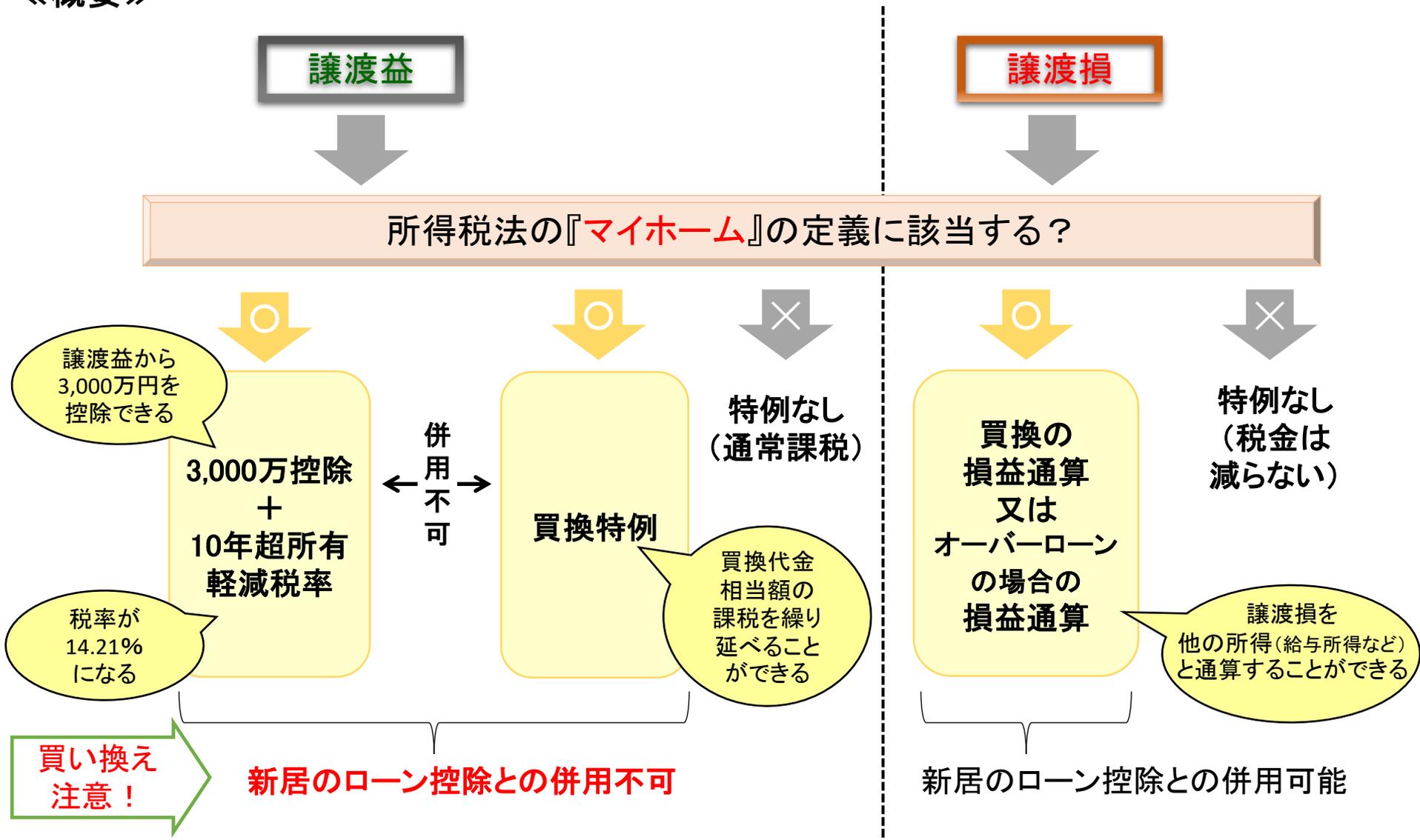
・・・売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



マイホームの取得から売却までにお正月を6回迎えていれば長期譲渡に該当します。
※相続・贈与は取得日を引き継ぎます。



《概要》



マイホームなら譲渡益でも譲渡損でも特例があります。特例を受けたい場合は要件を確認しておきましょう。

相続前後の譲渡税額

《譲渡税比較》

前提条件: 売却代金4,000万円、5%取得費、譲渡費用150万円

(1) 3000万控除あり  (3年以内)  (同居)

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,000\text{万円} - 200\text{万円} - 150\text{万円} = 3,650\text{万円}$$

↳ 4,000万円 × 5%

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (3,650\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 14.21\% = \underline{92\text{万円}}$$



(2) 3000万控除なし  (4年以後)  (別居)

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,000\text{万円} - 200\text{万円} - 150\text{万円} = 3,650\text{万円}$$

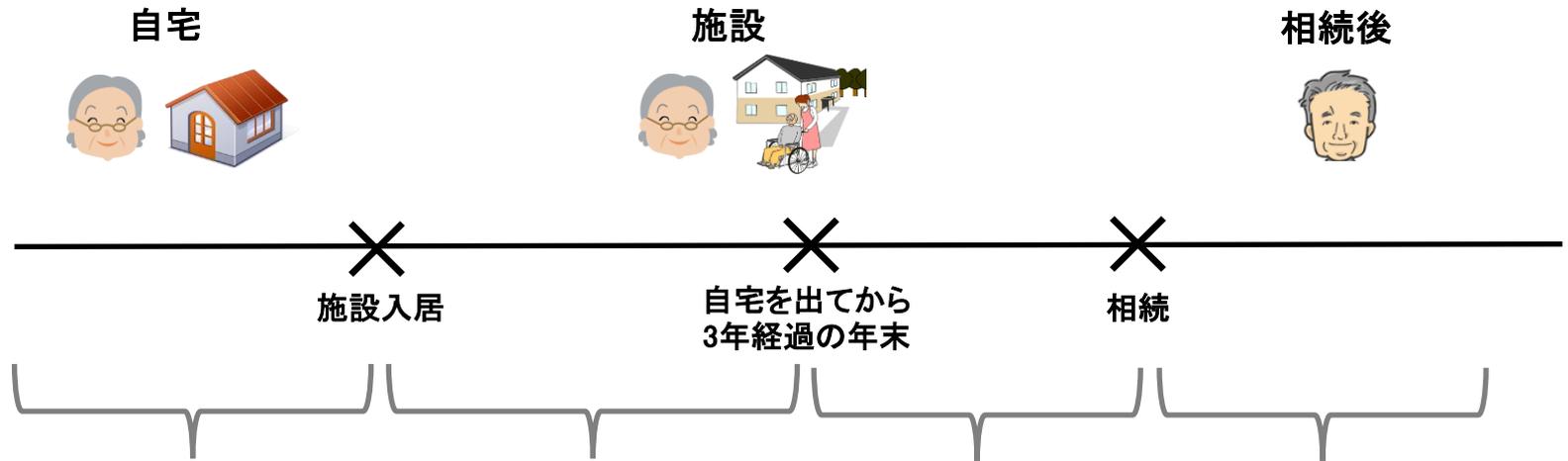
↳ 4,000万円 × 5%

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (3,650\text{万円} - 0\text{万円}) \times 20.315\% = \underline{741\text{万円}}$$

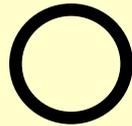
控除がないと
649万円損

※相続発生後一定期間内に不動産を譲渡した場合には、取得費に相続税の一部を加算できる特例がありますが、今回は説明を簡略化するために考慮していません。

施設等に入所した場合 《3,000万円控除の注意点》



【所得税等】
3,000万円控除
の適用有無



知らない人が多い

相続後の相続人の
居住有無で判断

- ・先に施設に入所した場合、売却の時期により3,000万円控除の適用がなくなる点にご注意ください。
- ・施設の種類によっては、施設入居後も3,000万円控除が使える場合もあります。
- ・相続直前において被相続人が施設に入所しておらず、自宅で一人暮らしをしていた場合には、相続後の空き家を相続人が売却することで3,000万円控除が使えるケースがあります。適用するには詳細な要件があるためご注意ください。

【参考】危険空き家の固定資産税

今後は空き家のまま放置すると固定資産税が6倍になる可能性があります！

平成28年度分固定資産税等から適用

倒壊や失火などの危険性が高まる老朽化した空家の対策として、『空家等対策の推進に関する特別措置法』に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する。

【住宅】



土地

固定資産税

課税標準 200㎡以下: **1/6**
200㎡超: 1/3

都市計画税

課税標準 200㎡以下: **1/3**
200㎡超: 2/3

【特定空家等】



固定資産税

軽減なし

都市計画税

軽減なし

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態又は著しく景観を損っている状態などの空家等で市町村から勧告を受けたもの

特例空家等は保有コストが高くなるため、売却又は建替を検討する必要があります。

相続した空き家を売却した場合の特例

親の死亡後に空き家となった不動産を相続して売却する場合、従来は相続人が相続後にその不動産に居住しているという実態が無いと3,000万円控除を使うことはできませんでした。

つまり、3,000万円控除を使うには「相続人が所有者として居住していた」という実態が必要でした。

しかし、平成28年4月以降は、子が相続した空き家に居住実態が無くとも一定要件を満たせば3,000万円控除が使えるようになりました。 ※相続税額の取得費加算等の規定との重複適用不可。

空き家の3,000万円控除 主な要件チェックリスト

下記①～⑦のすべての要件を満たす必要があります。

- ① 被相続人が1人で暮らしていた家屋であること。
- ② 旧耐震(=昭和56年5月31日以前の建築)の家屋であること。
- ③ 区分所有建築物以外の家屋であること(=マンションは不可)
- ④ 平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡すること。
- ⑤ 相続開始の日から3年目の年末までに譲渡すること。
- ⑥ 譲渡対価の額が1億円以下であること。(※共有で譲渡する場合には総額1億円以下であること。)
- ⑦ 次のA・Bいずれかの要件を満たすこと。

A(除却)コース

…下記(イ)および(ロ)を満たす敷地の譲渡

(イ) その家屋を相続時から除却時まで、居住の用、貸付の用、または事業の用に供していないこと。(=未利用であること)

(ロ) その敷地を相続時から譲渡時まで未利用であること等。



B(耐震工事)コース

…下記(イ)および(ロ)を満たす家屋・敷地の譲渡

(イ) 相続時から譲渡時まで、未利用であること。

(ロ) 譲渡時に家屋が耐震基準に適合していること。



《概要》

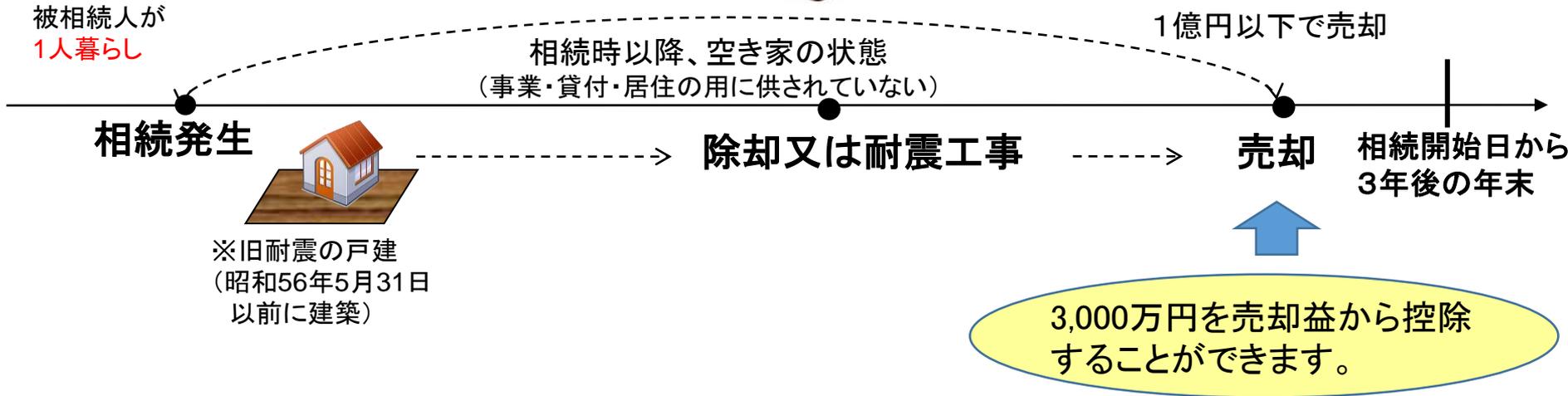
空き家の3,000万円特別控除

親の居住用不動産を相続して売却する場合、これまでは**相続人がその不動産に居住しているという実態が無いと**、その不動産を売却した際に3,000万円特別控除の適用は受けられませんでした。

しかし**平成28年4月以降は**、**子が相続した不動産に居住実態が無くとも**、**一定の要件を満たせば**、**3,000万円特別控除が使えるようになります**。



被相続人が
1人暮らし



相続した空き家がある場合、相続開始日から3年後の年末までに売却すると3000万円控除が使えます。

《概要》

空き家の3,000万円特別控除 チェックリスト

以下の要件を**すべて**満たせば、相続で取得した空き家にも3,000万円特別控除が使えるようになります。

- 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 相続時において**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⑤に注意)
- ⑤ 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
- ⑥ 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1億円以下)であること
- ⑦ 相続発生後、譲渡時まで**事業の用、貸付の用、居住の用に供されたことがない**こと
- ⑧ 譲渡時まで**譲渡側で建物の取り壊しを行い、更地で譲渡**すること
又は
家屋付きで譲渡する場合、**譲渡の時に**おいて耐震基準に適合していること

※適用できるか否かの判断は、必ず事前に税理士又は税務署にご確認下さい。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

