

松木飯塚 税務情報

NO. 49

自分の自宅の譲渡は3千万円非課税か、全額課税繰延か
一親居住の相続実家の譲渡も、3千万円まで非課税
相続実家の譲渡は、相続後3年以内がポイント

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号
TEL. 03 (5413) 6511(代) FAX. 03 (5413) 6512
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

■ 自宅の譲渡は、益にも損にも手厚い特例

自分の自宅を売却した利益には、譲渡利益の3千万円までの非課税特例・軽減税率特例か、買換課税繰延特例が適用できます。譲渡損失が出たときも、ローンで買替えした場合の譲渡損失と他の所得との損益通算、3年間の繰越控除、ローン残高が譲渡対価より大きい場合の損益通算や譲渡損失繰越の特例があります（租税特別措置法35②、36の2、41の5、41の5の2）。住宅保護税制です。

■ 現に自分が住んでいなくても適用できる自宅の譲渡特例、取り壊し前なら3年間猶予OK。

現に自分が住んでいなくても、次の状態なら、自宅の譲渡とします。

1. 空家建物と敷地の譲渡・・・自分が所有者として住んでいた建物土地を、住まなくなった日から3年目の年末までに譲渡する場合。自宅引越後、賃貸など自宅以外の用途にしているもOK。
2. 建物を取り壊して、敷地のみの譲渡・・・建物の取壊日から1年以内に敷地の譲渡契約、住まなくなった日から3年目の年末までの譲渡。ただし取壊日から敷地譲渡契約日まで、貸付その他の用に使用しないことが条件です。

■ 相続空き実家の譲渡も、3千万円非課税譲渡特例

一人暮らしの親の自宅を、相続人が古い建物や土地を平成28年4月1日以後31年末までに譲渡した場合にも、次の要件に合致すれば譲渡益の3千万円まで非課税とされます（措法35③）。

1. 建物：①区分所有建物でない、②昭和56年5月31日以前建築、③被相続人が相続開始直前に独居、④譲渡相続人は居住不要、⑤家屋譲渡時まで無利用、⑥譲渡時耐震基準充足。
2. 土地：①上の1.の建物の敷地、又は、②無利用建物除却後の無利用敷地。
3. 譲渡対価：一人当たり合計1億円以下（固定資産税精算金を含み分割譲渡は合計額で判定。）。
4. 譲渡時期：相続から3年目の年末まで。譲渡後3年の年末までの1億円超の分割譲渡不可。
5. 相続税の取得費加算特例：選択適用、併用不可（措法35③、39）。
6. 市町村長の証明書等（「被相続人居住用家屋等確認申請書」と空家証明書類等）：添付が要件。

■ 相続実家の譲渡特例と相続税の小規模宅地特例との併用ができるのは、いわゆる「家なき子」

親が相続開始直前に居住していた土地です。相続税で土地評価を8割減する特定居住用宅地の小規模宅地特例と、空実家の3千万円非課税譲渡特例の併用適用は、唯一、自己所有家屋に居住せず親の居住用宅地を相続し、相続後も10ヶ月保有継続する非同居相続人、いわゆる「家なき子」ならOKです。古い実家に耐震工事を施して、親御様が一人暮らしなさっていたようなケースです。

では、親と同居していた親孝行な相続人は、相続実家3千万円非課税譲渡特例は不可ですから、譲渡が不利かといえば、そんなことはありません。相続取得後の自分の自宅譲渡として3千万円の非課税特例と、相続税の取得費加算と併用して譲渡できますから、より有利です。

空実家相続の場合には、同居親族相続なら3千万円非課税+取得費加算特例、家なき子相続なら3千万円非課税特例です。いずれも、実家の譲渡は、相続後3年以内がポイントになります。