

Actus Newsletter(資産税)

空き家譲渡の特別控除の特例について



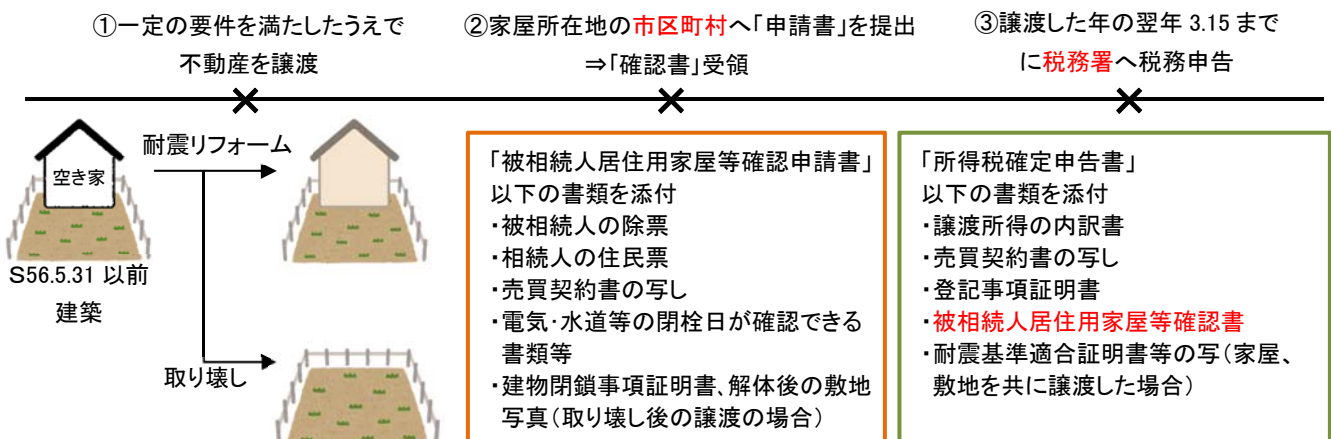
相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合において、一定の要件を満たすときは、その譲渡益から最高3,000万円を限度に控除することができます。

また、令和元年度の税制改正により、平成31年4月1日以後の譲渡を対象に、被相続人が「要介護認定等を受け」かつ「相続開始直前まで老人ホーム等に入所していた」など一定の要件を満たす場合は、当該特例制度の適用を受けることができるようになっております。

■ 特例を受けるための適用要件等

特例の適用期間	平成28年4月1日～令和5年12月31日までの譲渡
譲渡資産の要件	<p>(1) 被相続人居住用家屋又はその敷地等が相続開始から譲渡時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと (被相続人が要介護認定等を受け相続開始直前まで老人ホーム等に入所していた場合においては、入所時から相続開始直前まで当該家屋等は被相続人の物品保管等に供されていたこと、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないことも要件とする)</p> <p>(2) 家屋は区分所有登記がされている建物でないこと</p> <p>(3) 家屋は昭和56年5月31日以前に建築されたものであること</p>
譲渡の要件	<p>(1) 相続開始日から3年目の年の12月31日までに以下の譲渡をしていること</p> <p>① 被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その敷地等と共に譲渡したこと (譲渡時に耐震基準を満たしている場合は、耐震リフォーム不要)</p> <p>② 被相続人居住用家屋を取り壊した後に、その敷地等を譲渡したこと</p> <p>(2) 譲渡価額が1億円を超えないこと</p>

■ 確定申告までの手続きのイメージ



■ 譲渡所得の計算方法

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額} = \text{課税譲渡所得金額}$$

取得費 (注)		譲渡費用
①資産の購入代金	と収入金額の5% 相当額のいずれか 大きい方	①仲介手数料、印紙代
②仲介手数料、登記費用		②測量費用
③設備費、改良費など		③土地売却の際に行った建物の取壊費用 など

(注) 空き家の譲渡所得の特別控除の特例を適用する場合、「取得費加算の特例」は適用できません。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！