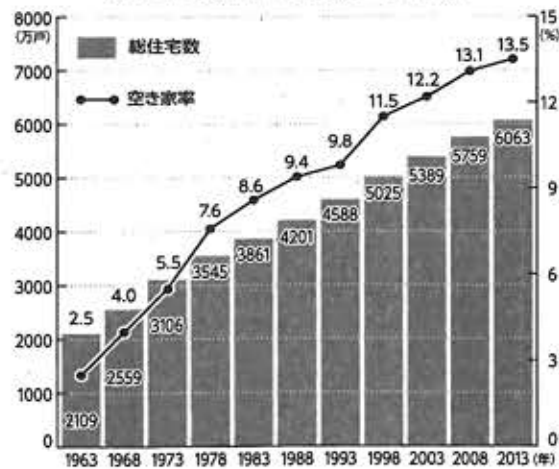


総住宅数と空き家率の推移



空き家率は年々増加している。

※税務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」より

相続した空き家の売却に軽減税制 相続税理士なら活用法や適用条件をアドバイスしてくれる

空き家の売却に3000万円の控除

日本では人口が減少しているにもかかわらず総住宅数は伸びており、その結果として空き家が年々増加している。国土交通省の調査では、1993年に9.8%だった空き家率が20年後の2013年には13.5%となっている。放置された空き家は倒壊の危険性があるほか、害虫・害虫のすみかや犯罪・放火の温床となることもあり、近隣の安全や生活環境に悪影響を及ぼす。

一方、親が亡くなって誰も住まなくなった家を相続するケースも増加。空き家を保有しているが使っていない土地・建物の固定資産税を払うことになるが、住宅の改修・解体には費用がかかり、売却して利益が出たら税負担が生じることから、空き家の解体・処分は進んでいない。

そこで、空き家問題を解消するための特例措置が設けられた。被相続人が住んでいた家を相続した相続人が、その家屋や家屋取壊し後の土地を2016年4月1日から2019年12月31日までに譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を控除する仕組みだ。

例えば相続した家屋を解体して更地にし、500万円で購入したとする。取得価額が不明な場合は譲渡価額の5%とされるので25万円。解体費用が200万円とする。課税価額は275万円となり所得税・住民税の合計は約55万円。これに対して特例を利用して課税対象額から3000万円を差し引くと、275万円-3000万円=

「家の売りにも3年」

△2725万円となり、所得税・住民税はゼロとなる。

特例の適用を受けるための要件は次の通り。

- ・適用期間：相続日から起算して3年を経過する日の属する年の年末まで、かつ2016年4月1日～2019年12月31日までの譲渡。
- ・2013年1月2日～2014年1月1日までに相続が開始したケースだと、年内に売却する必要がある。
- ・相続した家屋・被相続人が亡くなる直前までその家屋に住んでいたこと。
- ・1978年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ・土地と家屋を合わせて譲渡する場合はその家屋が耐震基準に適合していること。
- ・譲渡の要件：譲渡価額が1億円以下。

空き家の税制は相続税理士に相談

この特例は、相続人の税負担や空き家管理の負担を軽減し、空き家問題の解消にもつながる。とはいえ、実家の売却にためらいを覚える人もいるだろう。また、売却以外の選択肢もあるかもしれない。迷ったときは相続税理士に相談してみよう。

相続に詳しい税理士なら、相続人に詳しい相続した空き家をどうするのが最も望ましいか、豊富な経験に基づいてアドバイスしてくれる。

3000万円控除についても、適用条件を満たしているかどうかの判断や、適用を受けるのに必要な書類の用意などを安心して任せられる。相続前も相続後も、頼りになるのは相続税理士だ。

信頼できる相続・贈与に詳しい

相続税理士50選 Vol.6

相続では遺産の分割方法や相続税対策だけでなく、相続した資産の管理や処分も考えなければならない。特に、親が住んでいた実家を空き家の状態で相続した人が、その管理・処分に頭を悩ませるケースは多いだろう。そんな中、一定の条件を満たした空き家を売却した際に税金の優遇が受けられる制度が目ざされている。

広告

企画制作・お問合せ先
日経エージェンシー
TEL.03-5259-5430



お客様の「信頼・信用・信義」を重んじ、50名以上の税理士・公認会計士が毎年300件以上の案件に従事しています。

税理士法人 高野総合会計事務所

【本部】〒103-0027 東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル3階
TEL.03-4574-6688 <http://www.takanosogo.com/>
【所属】東京税理士会 日本橋支部 【法人番号】第2134号 【代表】高野 角司

多くの税理士の悩み事「小規模宅地の特例と広大地評価は難しいね」
安心会計は「小規模宅地の特例から広大地評価」の専門家です。
相続トラブル解決事例25(2016年3月発行)



税理士法人 安心資産税会計

【本部】〒115-0045 東京都北区赤羽1-52-10 NS2ビル5階
TEL.0120-430-506 <http://souzoku-ansinkaikei.com/>
【所属】東京税理士会 王子支部 【法人番号】第1812号 【代表】高橋 安志

国内17事務所、税務専門家が、デロイト トーマツ グループ各社および海外のメンバーファームと連携し、国内外のオーナー企業や個人富裕層のお客様へ税務サービスを提供します。



デロイト トーマツ税理士法人

【本部】〒100-8305 東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル5階
TEL.03-6213-3800(代) <http://www.deloitte.com/jp/tax-co>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第114号 【担当】松浦 智也

不動産登記、銀行手続、相続税申告をフルパッケージ化した「ワンパック相続®」、生前対策の「いまから相続対策」を提供中。
認知症対策のご相談もお任せください。



税理士法人新宿総合会計事務所

【本部】〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-6-3 新宿国際ビル新館7階
TEL.03-5322-5551 <https://www.s-g-a.co.jp/>
【所属】東京税理士会 新宿支部 【法人番号】第3609号 【代表】杉江 延雄



ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

【相続税に関する相談9,500件超、申告2,000件超の圧倒的な実績】
神奈川・東京の10店舗を中心に、全国対応中!

ランドマーク税理士法人グループ

【本部】〒220-8137 神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー37階
TEL.0120-48-7271 <http://www.zeirisi.co.jp>
【所属】東京地方税理士会 横浜中央支部 【法人番号】第1606号 【代表】清田 幸弘

「次の世代に生き残るためのソリューションを提供いたします」●提携金融機関からの相談を含めた信頼と実績に基づく多数の提案事例と対策立案と実行の実績 ●組織再編による自社株対策の立案 ●個人富裕層向け法人活用による相続対策の立案等



株式会社総合ビジネスコンサルティング/中央総合税理士法人

【本部】〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル9階
TEL.03-5224-0222 <http://www.chuo-ac.jp/>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第597号 【代表】根岸 貞子

世界157カ国のネットワーク、日本最大級のアドバイザーとして複雑な事業承継や国際相続の問題も対応いたします。



PwC税理士法人

【本部】〒100-6015 東京都千代田区豊が丘3-2-5 豊が丘ビル15階
TEL.03-5251-2400 <http://www.pwc.com/jp/tax>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第28号 【部門代表】小林 和也

当事務所は四半世紀以上、海外資産の税務相談に応じてきた経験があり、現地専門家とのネットワーク、資産税の深い経験、英語によるコミュニケーションが特色。



永峰・三島会計事務所

【本部】〒100-6104 東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー4階
TEL.03-3581-1975 <http://www.nagamine-mishima.com/>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【代表】永峰 眞

相続専門として創業52年。相続案件しかお手伝いしていない、相続に特化した税理士法人です。総スタッフ201名で累計相続案件実績件数は9,000件超。「専門ノウハウと対応の良さ」でお客様に喜んでいただいています。



税理士法人レガシー

【本部】〒100-6806 東京都千代田区大手町1-3-1 JAビル
TEL.03-3214-1717 <http://legacy.ne.jp>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第378号 【代表】天野 謙

EY税理士法人は、日本の相続税に加え、海外の遺産税・相続税における国際税務についても、相続・事業承継プランニングをワンストップサービスで提供いたします。



EY税理士法人

【本部】〒100-6032 東京都千代田区豊が丘3-2-5 豊が丘ビルディング32階
TEL.03-3506-2411 <http://www.eytax.jp>
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第213号 【代表】網野 健司