

Contents *相続空き家早めの売却で4月から3,000万円控除に！

*高齢者問題を中村が斬る *リーシング速報 *リフォーム *コラム

相続空き家の早めの売却で 4月から3,000万円控除に！

相続を受けた戸建ての実家をそのままにしておくような様々の問題が発生します。昨年施行された空き家対策特別措置法に規定される「特定空き家」に指定されると固定資産税が最大6倍に増えてしまう…。だからと言って防犯上危険だからと取り壊そうと考えるも解体費がかかる。

そんな中、相続した空き家を売れば税優遇を受けられる制度が4月から始まります。

「相続空き家売却」

3,000万円控除

空き家増加を防ぐのが目的で、相続から3年目の年末までに、空き家そのまま売却すれば譲渡所得から3,000万円控除、最大600万円の減額になるという特例です。

居住用財産を売ったとき、所有期間の長短に関係なく最高3,000万円まで控除ができるという特例がありますが、その新特例ということになりません。

ただし、この新特例を利用するための条件が結構シビアです…次の全ての条件を満たす必要があります。

- ①一人暮らしの被相続人の自宅であったこと。
- ②家屋を除却して土地として売却するか、家屋付きのまま売却な

ら、耐震基準に満たない場合、耐震改修をしてからの売却であること。

- ③1981年5月以前に建築された家屋であること。(旧耐震基準の状態であること)
- ④空き家のままでの、売却であること。
- ⑤区分所有建物ではないこと。(マンションはダメ)
- ⑥売却価格は1億円以下であること。
- ⑦各自治体から要件を満たす証明書が必要。確定申告すること。

④の注意が必要です。相続後にその家に住んだり、貸し付けたりしてしまえば対象外になってしまいます。他の用途で使わず、空き家のままの売却であることが必要です。

この新特例は2016年4月以降の売却分から適用されます。相続から3年目の年末までに売却す

るのが条件ですので、遡って2013年1月2日以降に相続がなされた空き家でも、先の条件に該当すればこの特例は使えます。

しかしこうして見ても使い勝手が良いようには思えてきません。なにせこの条件を全てクリアする必要があります。「特定空き家」に指定されるかどうか判断基準になりそうです。指定されればこの新特例を活用することを検討すればいいと思います。指定されない、もしくはこの先指定されることのない家屋であればそのまま保有し有効活用するという選択もおかしくありません。ただ、その場合、空き家の管理や、保有のその先の対策を相談できる環境は必要だと思います。

このあたり、詳しくは担当にご相談ください。