

# SBC

# First Tax

エスビーシー・ファーストタックス

2017年(平成29年)

2月27日(月)

発行: 税理士法人 SBC パートナーズ  
大阪市北区太融寺町3番24号  
日本生命梅田第二ビル3階

## SBC Seminar

### セミナー案内

今からでも間に合う  
法人決算対策セミナー 他

日時: 2017年4月3日(月)  
13:30~16:00(開場13:10~)

講師: 税理士法人 SBC パートナーズ  
中部統括取締役 税理士 小原 健嗣

対象: 経営者、資産家の皆さま

定員: 40名(先着順)

参加費: 1名様 3,000円(税込)  
※当日会場にてお渡し下さい。

会場: 名古屋商工会議所3階第4会議室  
愛知県名古屋市中区栄2丁目10-19  
地下鉄伏見駅5番出口より南へ徒歩5分

お問合せ: 税理士法人 SBC パートナーズ  
Tel: 053-578-0358

(担当: 齊藤・池田)

## 空き家譲渡の特例は2016年分が初申告 居住用財産譲渡の3000万円控除を適用

平成28年分所得税等の確定申告がいよいよ始まったが、相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例、いわゆる空き家譲渡の特例は平成28年分の譲渡が最初の申告となる。

空き家譲渡の特例は、相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた一定の要件を満たす家屋や敷地等を、相続又は遺贈により取得した個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合に、居住用財産譲渡の3000万円控除を適用できるというもの。

一定の要件とは、まず、昭和56年5月31日以前に建築された一戸建てで、マンション等の区分所有建物ではなく、相続開始の直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと。この家屋の譲渡では、(1)相続開始時から譲渡時まで、居住の用、事業の用、又は貸付の用に供されていたことがないこと、(2)その家屋が譲渡時点で、地震に対する安全性に係る規定・基準として一定のものに適合するもの(耐震リフォームをしたもの)が対象となる。

上記の(1)を満たす家屋の取壊し等の後、その敷地等の譲渡の場合は、(3)その敷地等は、相続開始時から譲渡時まで、居住の用、事業の用、又は貸付の用に供されていたことがないこと、(4)その敷地等は、家屋取壊し等のときから譲渡時まで、建物又は構築物の敷地の用の供されていたことがないこと、の要件を満たすものに限る。また、譲渡価格が1億円を超えると、同特例は適用できないので注意が必要だ。

この空き家特例は、「相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例」との選択適用となる。一方で、「居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除の特例」や「特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例」、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」、「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」は重複適用が可能なので留意したい。

## Scope

### 取得費加算の特例

空き家譲渡の特例との選択適用となる「相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例」は、相続や遺贈により土地、建物、株式等を取得して相続税額があって、その財産を相続開始があった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡した場合は、その相続税額のうち一定額を譲渡資産の取得費に加算できるというもの。こちらは、空き家特例と違って、建築時期や売却額の制限などはありません。

【注意】当記事に記載されている情報に万が一誤りがあった場合、または当記事を利用することにより生じた損失や損害などについては、いかなる場合も一切の責任を負いません。あらかじめご了承ください。