

③ 被相続人居住用財産を譲渡した場合の特例

個人が被相続人居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得に対しては、3000万円特別控除の特例がある。当該特例は、個人が相続又は遺贈により取得した被相続人居住用財産を譲渡した場合、これをその個人の居住用財産の譲渡とみなして、譲渡所得から3000万円を控除することができる特例となる(租特法35条①③)

なお、当該特例は、相続税の取得費加算の特例との選択適用となる。

適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることを踏まえ、こうした空き家の発生を抑制する観点から創設された特例となる

Point

被相続人居住用財産とは、「被相続人居住用家屋」と「被相続人居住用家屋の敷地等」となる。

被相続人居住用家屋とは、「相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた」家屋で、「昭和56年5月31日以前に建築された」「区分所有建物を除く」「相続開始の直前において被相続人以外に居住していた者がいなかった」ものとなり、被相続人居住用家屋の敷地等とは、「相続開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた」土地等となる。

家屋とその敷地を相続することが必要となる
つまり、「親が一人暮らし」「同居人なし」「旧耐震」「区分所有建物以外」の家屋及びその敷地となる

① 適用要件

譲渡資産について、次の要件を満たすものとなる。

		内 容	
適用期限		H28. 4. 1～H31. 12. 31の譲渡	
譲渡資産の要件	種 類	次のいずれか ・一定の耐震基準に適合する「被相続人居住用家屋」及び「被相続人居住用家屋の敷地等」 ・被相続人居住用家屋の除却後の「被相続人居住用家屋の敷地等」	
	用 途	相続の時から譲渡の時まで事業の用・貸付けの用・居住の用に供されなかったことがないこと	
	譲渡形態	期 間	「相続開始の日」から「同日以後3年を経過する日の年の12月31日」まで
		対 価	1億円以下
		相 手	配偶者等を除く

つまり、一定の耐震基準に適合しない家屋にあつては、相続人が「家屋を耐震改修した後に敷地とともに売却」するか「家屋を除却後に敷地のみを売却」することになる

つまり、「空き家」、家屋除却後の敷地は「空き地」

例えば、H28年中の売却ならH25. 1. 2以後の相続開始

配偶者等とは「配偶者」「直系血族」「生計を一にする親族」など

Point

被相続人居住用財産の3000万円特別控除の特例は、その相続人自身の居住用財産の特例との連年適用の禁止の適用対象から除外される。

被相続人居住用財産の3000万円特別控除の特例は、相続人自身の住宅ローン控除の特例との重複適用の禁止の適用から除外される。

同一の被相続人に係る居住用財産を同一の相続人が別年中に切り売りする場合には、そのうち一方のみが特例の適用対象となる。

② 特例の効果

これらの特例による効果は、所有期間に応じて次のようになる。

所有期間	課税標準	税 率
短 期 (5年以下)	3000万円特別控除	39%原則税率
長 期 (5年超)	3000万円特別控除	20%原則税率

相続・遺贈により取得した場合の取得の日及び取得価額は、被相続人の取得の日及び取得価額を引き継ぐ。14%20%軽減税率の特例はない。

(※)復興特別所得税を含めたところの税負担は次のようになる。

	所得税	復興特別所得税	住民税	計
短 期	30%	$30\% \times 2.1\% = 0.63\%$	9%	39.63 %
長 期	15%	$15\% \times 2.1\% = 0.315\%$	5%	20.315%