

相続した空家譲渡に係る 3,000 万円特別控除

平成 28 年度改正で、相続した空き家を売却した場合の所得税軽減措置が創設されました。

従来の「譲渡所得の 3,000 万円の特別控除」は、所有者自身が生活の拠点としていた家屋（自宅）の売却が前提でした。平成 28 年 4 月からは相続した空き家を売却する場合でも、いくつかの条件を満たせば 3,000 万円の特別控除が適用されます。

適用期間については、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間の譲渡と定められており、さらに相続開始があった日から後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものと限定されています。

おもな適用条件をまとめました。

- ・1981 年（昭和 56 年）5 月までに建てられた一戸建て住宅
- ・亡くなった人が一人暮らしをしていて空き家になった住宅
- ・相続発生後、居住、貸付、事業に使われていない
- ・相続発生から 3 年後の年末までに売却
- ・建物を解体するか、新耐震基準を満たすようにして売却
- ・売却価格が 1 億円以下
- ・売却期間は 2016 年（平成 28 年）4 月 1 日から 2019 年（平成 31 年）12 月 31 日まで

具体的な相続開始時期と譲渡期間の適用関係は以下の通りです。

相続開始の時期	譲渡期間
平成 25 年 1 月 2 日～平成 26 年 1 月 1 日	平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日
平成 26 年 1 月 2 日～平成 27 年 1 月 1 日	平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日
平成 27 年 1 月 2 日～平成 28 年 1 月 1 日	平成 28 年 4 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日
平成 28 年 1 月 2 日～	平成 28 年 4 月 1 日～平成 31 年 12 月 31 日