

2016年度税制改正...空き家実家売却の3000万円控除の活用

親から相続した住宅地の実家は便利なマンション暮らし。もう不要なはずの戸建の実家。しかし思い出のつまった実家を、そう簡単に処分できません。

防犯上危険だからと、家屋を取り壊そうにも解体費がかかり、固定資産税は6倍にも増えるし、そうは簡単には取り壊せません。こうして住宅地に空き家が増えて、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

相続した実家売却への譲渡税一人暮らしのお年寄りが自宅から老人ホームに引っ越し、お年寄り自らが自宅を売却します。引っ越しから3年目の年末までに売却すれば居住用財産売却の3000万円特別控除が使えます。

一方、お年寄りが自宅で亡くなった後に、その自宅を相続した別居の子（相続人）が売却します。その自宅はなくなったお年寄りにとっては居住用でも、売主の子にとっては単なる実家であり居住用ではなく3000万円控除は使えずそっくり課税です。

今回の税制改正では「空き家実家売却の3000万円控除」です。

「相続した実家を空き家にしなしてくれ。相続から3年目までに、そのまま売却してくれたら（居住用）3000万円控除OKにするから、空き家にせず処分してくれ。」との特例です。これで空き家増加を防ぎます。

譲渡益3000万円の譲渡税率20%、つまり税額最大600万円

（他に復興税9万円）を免じます。3年目までとの期限を切って「早く売るのがいいよ！」です。なお税制上は「実家」との限定ではなく単に「一人暮らしの親の自宅」が対象になります。

空家3000万円控除の条件一人暮らし（つまり独居老人）の被相続人の旧自宅の売却。家屋を取り壊して土地だけ売却するなら制約はないが、家屋付きのまま売却するのなら耐震基準適合を満たすこと。つまり必要に応じて耐震改修をしてからの売却であること。

相続後のその実家を、事業用・貸付用・居住用に供さないこと。つまり他用途転用せず空き家のままでの売却であること。

相続後、子がちゃんと住居して、その後何らかの事情で子が売却するなら、子自身の居住用財産売却の3000万円控除を使うことになります。居住用3000万円控除のほうが、この新特例より条件は緩く、更に軽減税率も適用可能です。なお新特例は「まったく居住しない」ことも条件です。

各自治体による確認書（空き家のまま売却・耐震基準適合）が必要です（どう確認するか?）。確認書さえ取れば税務署はスルーかもしれません。

条件がこれだけなら、極めて使い勝手のよい特例です。ただ物件そのものに厳しい制約です。

どんな物件が対象か

（1）1981年5月以前に建築された

家屋・・・つまり新耐震は対象外。

（2）区分所有建物ではない家屋

・・・つまりマンションは対象外。

（3）売却額は1億円以下・・・つまり高級住宅地や広い自宅は要注意。

区分所有登記の二世帯住宅での一人暮らし中なら、事前に区分建物合併登記で対応します。

1億円ぎりぎり超えそうな物件は経費手数料の負担を売主買主で調整して1億円に抑える努力をします。1億円超回避への分割売却はダメと規定されます。

なおこの特例の税法上の位置づけは、居住用3000万円特別控除の適用対象の条件付き拡大です。

取得費加算とは選択適用
相続税を払った土地を売却すると譲渡税が安くなるという取得費加算特例とは、選択適用です。相続税が重いケースは有利不利の検討をします。

居住用3000万円控除なら、引っ越してから3年目の年末まで。空き家実家売却3000万円控除なら、相続から3年目の年末まで。取得費加算特例なら相続から3年10ヶ月。・・・微妙に違います。

子自宅敷地の隣接敷地でもOK。一緒に売却すれば子自らの居住用3000万円控除とで合計6000万円の控除。工夫のしどころで、相続プランに影響します。

2016年4月以降売却分から適用です。つまり2013-15年の既相続便でも使え、該当しそうな相続人には、「非課税で売れますよ」と早めのアドバイス。

