

## 相続した不動産を売るならいつ？

総務省の住宅・土地統計調査によると約 820 万戸の空き家があり、過去最高記録を更新しました。加えて、昨年の国勢調査の速報値では初の人口減少となり、ますます空き家が増加しそうです。

そこで国はこの増え続ける空き家に対して平成 27 年 5 月 26 日、「空き家対策特別措置法」を施行しました。これにより衛生面での問題や倒壊の危険性のある空き家の所有者に対して、市町村は撤去や修繕の勧告・命令ができます。勧告を受けると固定資産税の優遇を受けられなくなり（税額が最大 6 倍に）、さらに 50 万円以下の過料が課される場合もあります。



### 所得税法上ではどのように規定されているのでしょうか？

譲渡所得は、土地や建物を売った金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算し、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるか超えないかにより長期・短期の判定をします。

例えば、相続した不動産を売却する場合、原則として被相続人がその不動産を所有していた期間と取得費を引き継ぎます。この所有期間は譲渡所得の長期・短期に関わっており、仮に相続直後に売却した場合でも被相続人の所有期間を合算することができます。

しかし、被相続人の所有期間があまりにも長く取得費が不明な場合、譲渡所得の計算においては、譲渡収入金額の 5% を取得費とみなすきまりとなっており、つまりは譲渡収入金額の約 95% が所得としてみなされるため、納める譲渡所得税は増大します。



具体例でみてみましょう！

相続により取得した実家を 5000 万円で売却し、譲渡費用が 300 万円かかったとします。取得費は不明とします。

譲渡所得の税額は、

譲渡収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) × 税率

として計算されます。\*長期譲渡の税率は 20.315%

【5,000 万円 - {(5,000 万円 × 5%) + 300 万円}】 × 20.315% ≒ 904 万円

と、このように税額が大きくなるため売却しないで保有し、空き家になるというケースが社会問題となっています。こうした空き家の発生を抑制する観点から、平成 28 年度税制改正大綱に一定の要件に該当する空き家売却について、「3000 万円の特別控除」が盛り込まれました。

(要件)

- ① 相続開始直前まで自宅であり、被相続人が一人暮らしであり相続により空き家になったこと。
- ② 相続から空き家以外になっていないこと（売却まで空き家の状態であったこと）。
- ③ 相続から3年を経過する日の属する年の12月31日までの売却であること。
- ④ 売却額が1億円を超えないこと。
- ⑤ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ⑥ 自宅を相続した相続人が家屋を解体して土地を売却する、または必要な耐震改修をして家屋又は家屋とその土地を売却すること。
- ⑦ マンションなど、区分所有建物ではないこと。
- ⑧ 役所から要件を満たす証明書等が発行されていること。

特別控除が受けられると、先程の具体例で計算すると、

【5,000万円 - {(5,000万円×5%) + 300万円} - 3000万円】 × 20.315% ÷ 294万円  
となり、約610万円の減税となります。売却を検討されている方はご検討・ご相談ください。

国土交通省の発表によりますと、2016年度空き家対策支援で補助金が創設され、市町村や不動産や鉄道といった民間事業者に対して支給されます。国土交通省はこれまでも、社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」などで市町村の空き家対策を支援しておりますが、これまでの支援制度は継続しながら、空き家に絞った補助制度を新しく設けることで、全国の自治体に本格的な対策の実行を促すとしています。



## \* 京都市の空き家対策補助金 \*

これまで利用していなかった空き家の活用や流通を促進するとともに、まちづくり活動拠点など、地域の活性化等に寄与する活用を支援するため、「京都市空き家活用・流通支援等補助金」制度が創設されています。

### ①活用・流通促進タイプ

1年以上、居住者又は利用者がなく、賃貸用又は売却用でない空き家を、活用又は流通させようとする場合、改修工事や家財の撤去にかかる費用の一部が補助されます。

### ②特定目的活用支援タイプ

現に居住者又は利用者がいない空き家を、まちづくり活動拠点等（地域の居場所づくり、留学生の住まい等）として活用する場合、改修工事や家財の撤去にかかる費用の一部が補助されます。