

税務相談室

相続した古い空き家を
売却したとき

ハッピーハウス税務相談室

税理士

坂西 史也



電話 092(915)7030

◆新しい優遇税制

平成28年の税制改正で、相続した古い空き家を売却したとき、そこで得られた儲けから3千万円を差し引くことができる制度（特別控除）が設けられました。

この改正は、適切な管理がなされないまま放置されている廃家もたらず社会的悪影響を視野に入れたものであり、この特典の適用要件もこの観点から定められています。



◆適用要件

この特例の適用要件は次の通りです。

1. 古い一戸建て住宅であること。
(昭和56年5月31日以前に建築)
2. 亡くなった人(被相続人)は一人暮らしであったこと。

3. その売却した家は、相続後、住んだり、貸したり、事業目的で使用していないこと。

4. 売却時期は、平成28年4月1日から平成31年の年末まで、かつ、相続してから3年後の年末までの間であること。(注)

(注)従って、平成25年1月2日以降に相続した物件であれば、特例の適用対象になります。

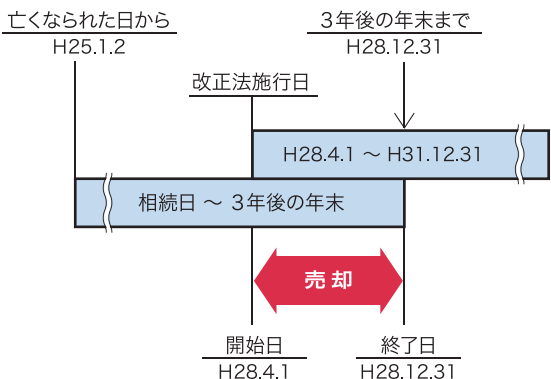
(下図参照)

5. 売却に際しては、建物を解体するか、新耐震基準に適合したリフォームする必要があります。
6. 売却価額が1億円を超えないこと。

◆売却のタイミング

住宅用地に課される固定資産税は、特例で最高6分の1までで引き下げられています。ところが、建物を壊してしまうと、この特例を受けられなくなります。

そこで、解体を行う場合は売却の見込みがついてから行うか、あるいは、「買ってくれるなら取り壊します。」という取り壊し条件付きで、売買契約を締結するのが賢明です。



相続・贈与のことなら
まずは相談室へ