

## 掲載内容

## 第1章 概説

## 第1 「空き家」問題の背景と現状

- 1 「空き家」問題の背景
- 2 「空き家」の現状

## 第2 「空き家」問題への対応

- 3 空家等対策特措法による各種施策(概要)
- 4 税制上の措置

## 第2章 空き家を売却する場合の税金

## 第1 譲渡所得

- 5 譲渡所得の概要
- 6 譲渡所得の収入金額
- 7 取得費の計算(建物)
- 8 譲渡費用の範囲
- 9 相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例
- 10 本人の居住用財産譲渡の特例

## 第2 空き家譲渡の3,000万円控除の特例

## 1 制度の概要

- 11 空き家譲渡の特例の概要
- 12 空き家譲渡の特例の適用要件

## 2 被相続人居住用家屋の範囲

- 13 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- 14 被相続人居住用家屋が未登記であった場合
- 15 相続開始時に老人ホームに居住していた場合

## 3 被相続人居住用家屋の敷地の判定

- 16 敷地上に用途上不可分の建築物がある場合
- 17 複数の相続人が、用途上不可分の建築物がある敷地を取得した場合
- 18 複数の者の敷地上に用途上不可分の建築物がある場合

## 4 譲渡対価の額

- 19 譲渡対価の額「1億円以下」の判定
- 20 居住用家屋のリフォーム費用と取壊し費用

## 5 共有で相続した場合

- 21 共有で相続して譲渡する場合
- 22 相続開始以前から共有である資産を相続して譲渡する場合の「1億円」の判定

## 6 店舗兼住宅であった場合

- 23 被相続人が店舗兼住宅として使用していた家屋とその敷地を売却する場合
- 24 店舗兼住宅のうち店舗部分として使用していた面積が狭小であった場合

## 7 相続後の利用制限

- 25 相続の時から譲渡の時までの間に被相続人の居住用家屋・敷地の利用があった場合
- 26 被相続人居住用家屋取壊し後その土地の一部を譲渡して残った土地を利用した場合

## 8 適用前譲渡・適用後譲渡

- 27 「適用前譲渡」が行われた場合の空き家譲渡の特例の適用
- 28 「適用後譲渡」が行われた場合の空き家譲渡の特例の適用
- 29 「適用前譲渡」と「適用後譲渡」が贈与(著しく低い価額による譲渡を含む。)で行われた場合

## 9 特殊関係者に対する譲渡

- 30 親族に対して譲渡した場合の適用
- 31 同族会社に対して譲渡した場合の適用

## 10 他の特例との適用関係

- 32 相続税の取得費加算の特例との適用関係
- 33 本人の居住用財産譲渡に関する各種特例との適用関係及び特別控除額の限度額
- 34 本人の居住用財産譲渡の各種特例における連年適用制限との関係
- 35 小規模宅地等の特例との適用関係
- 36 空き家譲渡の特例の適用と課税時期
- 37 他の各種特例との適用関係(適用制限)

## 11 特例の適用を受けるための手続

- 38 特例を受けるための申告手続きの概要
- 39 家屋を取り壊さないで売却する場合の必要添付書類
- 40 家屋を取り壊して更地を売却する場合の必要添付書類
- 41 未分割事案への対応

## 第3章 空き家を維持する場合の税金

- 42 住宅用地の固定資産税の特例—原則的扱い—
- 43 空家対策特措法
- 44 「特定空家等」に係る税金
- 45 空き家に係る固定資産税等の実務上の留意点

## 第4章 空き家をめぐる登記

- 46 空き家の所有権の帰属(相続等の場合)
- 47 法定相続人及び相続分
- 48 遺贈による登記の必要書類
- 49 「相続させる」旨の遺言による登記の必要書類
- 50 死因贈与による登記の必要書類
- 51 相続登記(遺言等がない場合)の必要書類
- 52 法定相続情報証明制度について
- 53 相続未登記事案に係る一人っ子の再転相続

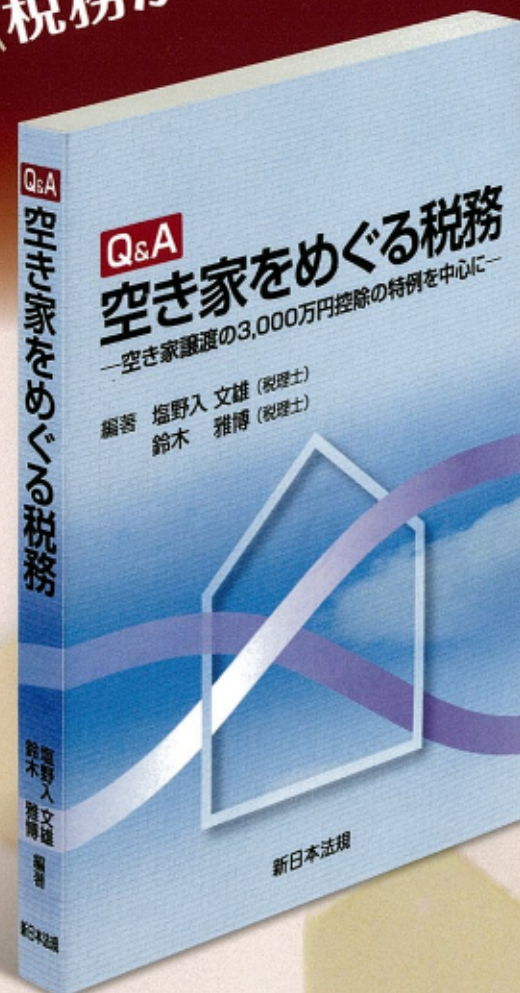
## 事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

## Q&amp;A 空き家をめぐる税務

—空き家譲渡の3,000万円控除の特例を中心に—

複雑な空き家の  
税務がわかる1冊!



すいせん 日本税理士会連合会

編著 塩野入 文雄 (税理士)  
鈴木 雅博 (税理士)

著 竹内 春美 (税理士)  
熊谷 洋平 (税理士)  
山下 晃央 (税理士)  
白井 勇 (司法書士)

譲渡対価の判定など、空き家譲渡の特例の適用に関し専門家でも判断に迷う問題を取り上げ、Q&A形式でわかりやすく解説!

譲渡の特例や相続登記など、空き家をめぐる税務処理に不可欠な幅広い情報を網羅!

資産承継の実務に精通した税理士、司法書士が共同で執筆した確かな内容!

A5判・総頁280頁  
本体価格3,000円+税  
送料実費

webショップ  
新日本法規 Web で 検索

0120-089-339

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

電子書籍も  
発売!!

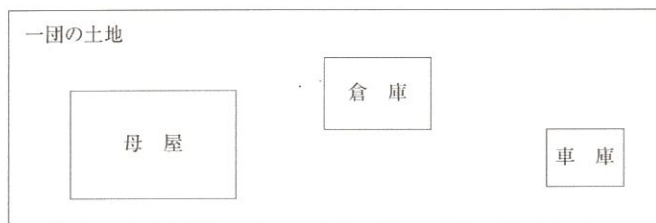
〈電子版〉本体価格 2,400円+税



### 3 被相続人居住用家屋の敷地の判定

#### 16 敷地上に用途上不可分の建築物がある場合

**Q** 実家の父が亡くなりました。父が一人で居住していた家屋の敷地には、母屋のほか倉庫と車庫があります。これらの家屋と敷地を相続した甲は、母屋などを取り壊して売却するつもりですが、この敷地全体について空き家譲渡の特例を適用することができますか。



**A** 敷地上に母屋、倉庫、車庫という用途上不可分の建築物がある場合、その敷地全体のうち、被相続人が居住の用に供していた母屋に対応する敷地部分が空き家譲渡の特例の対象となります。一方、倉庫と車庫に対応する敷地部分については、本特例の対象にはならず一般譲渡になります。

#### 解説

##### 1 被相続人居住用家屋の敷地等の判定

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は、相続開始直前において、被相続人居住用家屋と一体として利用されていた土

細部まで丁寧に解説しています。

具体的な例を掲げています。

### 36 空き家譲渡の特例の適用と課税時期

**Q** 私は、現在住んでいる自宅の売買契約を平成30年11月に不動産業者A社と締結し、平成31年2月に引渡しを行います。また、昨年亡くなった父が一人で住んでいた空き家についても、平成30年12月に個人B氏と売買契約を締結し、平成31年1月に引渡しを行います。

なお、いずれの譲渡についても、3,000万円の譲渡益が生じる見込みです。

ところで、Q33の説明によると、同じ年分の申告において、①本人の居住用財産譲渡の特例と②空き家譲渡の特例を適用する場合、適用可能な特別控除額は、両者を合わせて3,000万円が限度額になるということでした。

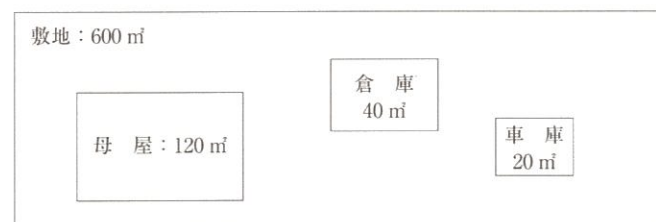
そこで、①私の居住用財産の譲渡について、平成30年分の申告で3,000万円控除を適用し、②父が住んでいた空き家の譲渡については、平成31年分の申告で3,000万円控除を適用することは可能でしょうか。

**A** 譲渡所得に関する課税時期の判定は、原則として「引渡しの日」によります。ただし、納税者の選択によって「契約の効力発生の日」によることができるとされています(所

なお、この場合に建築物の所有者が同一人であるか否かは関係ありません(措法23⑦、措通35-14)。

#### 3 用途上不可分の建築物がある場合の居住用家屋の敷地の計算

【具体例1】甲が、家屋等及び敷地を譲渡した場合



全体の敷地：600㎡  
母屋の床面積：120㎡ } 家屋等の床面積：180㎡  
倉庫の床面積：40㎡ }  
車庫の床面積：20㎡ }

◇被相続人居住用家屋に対応する敷地面積

$$600\text{㎡} \times \frac{120\text{㎡}}{120\text{㎡} + 40\text{㎡} + 20\text{㎡}} \approx 400\text{㎡}$$

◇一般譲渡の対象となる敷地面積

$$600\text{㎡} - 400\text{㎡} = 200\text{㎡}$$

### 41 未分割事案への対応

**Q** 両親が住んでいた家は、父所有の建物と土地でした。父は、平成26年〇月〇日に他界し(一次相続)、その後引き続き、母がその家に一人で住んでいたところ、母も、平成30年〇月〇日に他界しました(二次相続)。

空き家譲渡の特例を適用するためには、その家に一人で住んでいた母から、その建物と敷地を相続することが必要だと聞いています。

ところが、父の相続が相続税の対象にならなかったこともあって、父の遺産について遺産分割協議書を作成していません。また、その建物と敷地の名義も父のままになっています。

このような場合、その空き家と敷地を譲渡しても、空き家譲渡の特例の適用を受けることはできないのでしょうか。

**A** 二次相続の共同相続人の有無によって異なる対応になってきます。

〈ケース①〉二次相続について、あなたと別の相続人がいる場合

お父さんの相続における共同相続人であるお母さんとあなたによる遺産分割を、あなたとお母さんの他の共同相続人によって行います。そして、お母さんが、その対象不動産の全部をお父さんから相続したことによりすることができ(他の共同相続人があなたの兄弟姉妹であれば、兄弟姉妹は一次相続の共同相続人にもなってきます。)、さらに、お母さんの相続に関する遺産分割協議を行うこととなります。

したがって、対象不動産の全部について、空き家譲渡の特例の対象にすることが可能になってきます。

〈ケース②〉あなたが両親の一人っ子である場合

いわゆる「一人っ子の再転相続」(二次相続に共同相続人がいないケース)については、二次相続の開始前に、あなたとお母さんとの間で遺産分割が行われていない場合は、二次相続開始に伴って、対象不動産の法定相続分に基づく取得が確定します(Q53の解説1の裁判例参照)。

具体的には、二次相続の開始に伴い、未分割であった共有持分、すなわち、お母さんが2分の1、あなたが2分の1の法定相続分に基づく持分により対象不動産をお父さんから相続したことが確定します。

したがって、空き家譲渡の特例の対象になるのは、お母さんがお父さんから相続した2分の1について、さらにあなたがお母さんから相続により取得したことによる2分の1の部分に限られます。

もともと、「遺産分割協議書」を作成していないとのことですが、二次相続開始前に、お母さんとあなたとの間で、「遺産分割協議」を行っ