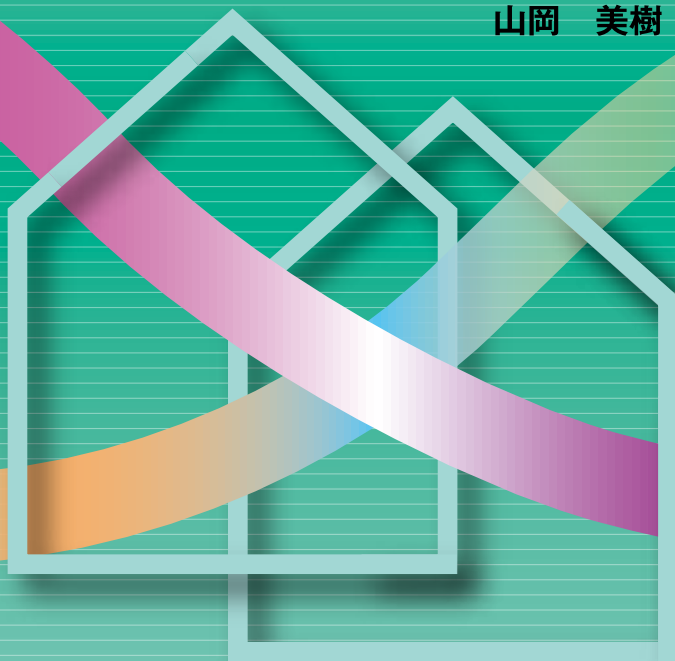


相続空き家譲渡の 3,000万円特別控除

— 事例別の適用判断 —

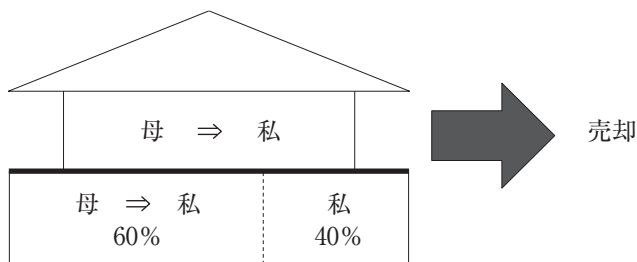
編著 塩野入 文雄 (税理士) 著 梶野 泰子 (税理士)
鈴木 雅博 (税理士) 小林磨寿美 (税理士)
分銅 雅一 (税理士)
山岡 美樹 (税理士)



新日本法規

1-5 相続開始前から居住用家屋の敷地が共有名義となっていた場合

事 例	判 断
<p>独り暮らしをしていた母が亡くなりました。母が住んでいた家屋（1棟）は母が単独所有していたものですが、その敷地は母と相続人である私が共有で所有していたものです。</p> <p>私は、これら母所有の不動産を相続しましたが、これらを第三者に譲渡する予定でいます。</p> <p>私は相続空き家譲渡の特例の適用を受けることができますのでしょうか。</p>	<p>母の持分について</p> <p style="text-align: center;">○</p>



POINT

1 相続開始前から居住用家屋の敷地が共有名義となっていた場合

相続空き家譲渡の特例の対象である被相続人居住用家屋は、相続の開始の直前において相続に係る被相続人の居住の用に供されていた家屋で政令で定めるものをいい、同じく被相続人居住用家屋の敷地等は、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されて

いた土地として政令で定めるもの又はその土地の上に存する権利をいいます（措法35⑤）。もし、これらの不動産がそれぞれ共有であるならば、共有者がそれぞれの不動産を同時に所有していることになり、その利用状況は、各共有不動産全体に及びます。つまり、その不動産が被相続人の居住の用に供されているのであれば、全ての部分が居住の用に供されていることとなります。

そして、本特例を受けることができる者は、相続により、被相続人居住用家屋とその家屋の敷地等の両方を取得した相続人であることから（措通35-9）、たとえ被相続人が所有していたのが居住用家屋とその敷地の持分であったとしても、相続人がそれぞれの持分を取得した場合は、その取得した持分について、この特例の適用を受けることとなります。

2 判断


本事例において、あなたが相続により取得したのは、被相続人の居住用家屋とその敷地の持分60%です。したがって、あなたがこれら不動産を譲渡したとしても、この特例の適用を受けることができるのは、居住用家屋とその敷地の持分60%となります。

本事例において、もし、あなたが相続開始前から居住用家屋の一部の持分、例えば10%を有していたとしても、母が居住していたのは家屋の全体ですので、家屋の持分の相違が敷地の利用について、影響を与えることはありません。つまり、この特例の適用を受けることができる部分は、居住用家屋の90%とその敷地の持分60%となります。

（注）共有の場合、対価要件との関係にも注意してください（事例5-3など参照）。

（小林 磨寿美）

4-2 被相続人居住用家屋が未登記である場合

事 例	判 断
<p>次の場合、私は相続空き家譲渡の特例の適用を受けることができるでしょうか。</p> <p>① 私は、昨年3月に亡くなった父が一人で住んでいた家屋とその敷地を相続により全部取得した。</p> <p>② その家屋については、未登記であった。</p> <p>③ その家屋は取り壊して、本年11月に敷地を売却した。</p> <p>④ その家屋を私が取得する旨の遺産分割協議書は作成している。</p>	

POINT

1 確定申告書に添付する書類

被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における相続により取得をした被相続人居住用家屋の敷地の譲渡を行った場合における所得税の申告書に添付する書類は次のとおりです（措法35⑫、措規18の2②二口）。

- ① 対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの
 - ㊦ 当該対象譲渡をした者が当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続等により取得したること。
 - ㊧ 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

- ㉞ 被相続人居住用家屋が建物の区分所有等に関する法律1条の規定に該当する建物でないこと。
- ③ 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等の所在地の市町村長又は特別区の区長が被相続人がその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことなどを確認した旨を記載した書類
- ④ 対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等に係る売買契約書の写しその他の書類で、当該被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係る対価の額が1億円以下であることを明らかにする書類
家屋が未登記である場合には、上記②の登記事項証明書が添付できないこととなります。

2 登記事項証明書が添付できない場合

譲渡した資産が、上記1②の要件に該当することについて、登記事項証明書で証明することができない場合には、例えば、次に掲げる書類でこの要件に該当するものであることを明らかにするものを確定申告書に添付した場合には、本特例の適用を受けることができます（措通35-26）。

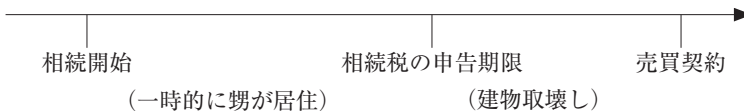
- ① 遺産分割協議書
- ② 確認済証(昭和56年5月31日以前に交付されたもの)、検査済証(当該検査済証に記載された確認済証交付年月日が昭和56年5月31日以前であるもの)、建築に関する請負契約書
- ③ 固定資産課税台帳の写し

3 判断

本事例においては、遺産分割協議書があることから上記1②㉞の要

9-9 小規模宅地等の課税特例との適用関係

事 例	判 断
<p>昨年父が亡くなり、私は父が一人で住んでいたその居宅と敷地を相続しました。私は独身で、勤務先の都合上頻繁に転勤があることから、住まいはずっと賃貸で過ごしてきました。したがって、父から相続により取得した実家も居住する意思はなく、家屋も耐震基準を満たしていない古いものなので取り壊して売却するつもりです。</p> <p>ところで、この物件は、相続開始後私の甥がその家族とともに自宅を改築するために一時的に住んでいました（甥への貸付けは無償でした。）。その後、相続税の申告や納税も終わったことから、建物を取り壊して土地を売る準備を進めています。</p> <p>このような場合、相続税については小規模宅地等の課税特例の適用を、譲渡については相続空き家譲渡の特例の適用を受けることはできますか。</p>	<p>相続 ○</p> <p>譲渡 ×</p>



POINT

1 小規模宅地等の課税特例における利用継続要件(いわゆる「家なき子」の場合)

相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等については相続税の課税価格に算入する金額を大幅に減額すること

ができる「小規模宅地等の課税特例」があります(措法69の4)。この特例の適用ができる取得者のうち、「特定居住用宅地等」の適用について、被相続人の配偶者及び被相続人の居住の用に供していた一棟の建物に居住していた者以外の者で、次の①から⑥の要件の全てを満たす者は同特例(特定居住用宅地等)の適用を受けることができます(いわゆる「家なき子」の場合、措法69の4③二口、措令40の2⑭⑮、措規23の2④)。

- ① 居住制限納税義務者又は非居住制限納税義務者(日本国籍を有しない者)ではないこと
- ② 被相続人に配偶者がいないこと
- ③ 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた被相続人の相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人)がいないこと
- ④ 相続開始前3年以内に日本国内にあるその者又はその者の配偶者、その者の三親等以内の親族又はその者と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋に居住したことがないこと
- ⑤ 相続開始時にその者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有したことがないこと
- ⑥ その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること

このように、小規模宅地等の課税特例のうち、いわゆる「家なき子」に該当する場合には、同特例の適用対象になる宅地等について、相続税の申告期限までの所有継続要件はありますが、利用継続要件(利用に関する制限などの要件)はありません。

2 相続空き家譲渡の特例の利用制限要件

被相続人居住用家屋を除去してその敷地を譲渡して相続空き家譲渡の特例の適用を受ける場合、事例7-1にも触れられているように、

相続の時から譲渡の時までの間における利用制限は次のとおりです。

- ① その家屋は相続開始の時から取壊しの時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと
- ② 敷地の全てについて相続開始の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと
- ③ 家屋取壊し後の敷地が譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていないこと

上記①及び②の「事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと」については、相続の時から譲渡の時までの間に、被相続人居住用家屋又はその敷地等が事業の用、貸付けの用（無償の貸付けを含みます。）又は居住の用として一時的に利用されていた場合であっても、この要件に該当して特例の適用は不可になります（下線は筆者が表記）（措通35-16）。

3 判断

この事例のように、対象になる宅地等について、小規模宅地等の課税特例（特定居住用宅地等のうち、いわゆる「家なき子」が取得した場合に限ります（以下同じ。）と相続空き家譲渡の特例の適用をする場合、前者には利用制限はありませんが、後者には利用制限があります。

したがって、相続した被相続人居住用家屋を相続税の申告期限までに一時的にせよ貸し付けた場合（無償の場合を含みます。）には、その敷地について小規模宅地等の課税特例の適用はできますが、相続空き家譲渡の特例の適用はできなくなりますので、両者に違いがある点に注意が必要です。

この事例の場合、相続税の申告期限の前に、一時的に貸付けの用に供していますが、その点は、その敷地に対する小規模宅地等の課税特

例の適用には影響しません。したがって、この敷地について、小規模宅地等の課税特例の適用を受けることができます。

一方、相続開始の時から家屋を取り壊すまでの間に、被相続人居住用家屋を一時的にせよ貸付けの用に供していますので、相続空き家譲渡の特例の適用はできません。

なお、上記1の説明のとおり、小規模宅地等の課税特例については、相続税の申告期限までその宅地等を継続して保有していることが必要ですので、対象となる宅地を譲渡する予定がある場合には、その時期を相続税の申告期限の後にする必要があります（注）。

(注) その他の小規模宅地等の課税特例（特定事業用宅地等（措法69の4③一イ・ロ）、特定居住用宅地等（措法69の4③二イ・ハ）、特定同族会社事業用宅地等（措法69の4③三）及び貸付事業用宅地等（措法69の4③四イ・ロ））については、相続税の申告期限までの対象地に対する所有継続要件とともに、利用継続要件が付されている点に注意してください。

（梶野 泰子）



新日本法規