

NEWS LETTER

エヌテック不動産 VOL.001

相続した空き家を売ったときの特例

相続または遺贈によって取得した空き家を売却する際に、最高で譲渡所得から3000万円までの控除が受けられるということをご存知ですか？この適用を受けられる要件について詳しくご紹介いたします。

【制度の概要】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人(亡くなった人)の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する制度です。



相続時の手続き内容によっては、特例が適用されない場合もあります。エヌテック不動産では、相続または遺贈される土地や建物のお悩みに最適なお提案をさせていただきます。「**相続の前に知っていれば特例を受けられたのに...**」とならないために、不動産に関する疑問・質問は是非お早目にご相談くださいませ。

【特例の対象・適用要件】

- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ・区分所有建物登記がされている建物(マンション)でないこと。
- ・相続の開始直前において被相続人以外の居住者がいなかったこと。(被相続人が老人ホームへ入所していた場合は適用)
- ・相続または遺贈によって取得したこと。
- ・建物を残したまま売却する際は、一定の耐震基準を満たすこと。または、建物を壊して土地だけを売却すること。(売却後解体可)
- ・相続から譲渡まで事業用、貸付、居住に使用していないこと。
- ・相続の開始があった日から3年を経過する日の属する12月31日までに売ること。
- ・売却金額が1億円以下であること。
- ・売った物件について、相続財産を譲渡した場合の特例や取用等の特例など他の特例を受けていないこと。
- ・同一の被相続人から所得した物件について、この特例を使用していないこと。
- ・親子や夫婦など特別な関係がある人に対して売ったものでないこと。

特例の適用にはこの他にも様々な要件を満たす必要があります。現在相続または遺贈によって空き家をお持ちで、**相続を受けた日が2021年1月以降**の方はお早目にエヌテック不動産までご相談ください。各種お手続きから売却までサポートいたします。

○本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

現行制度 (拡充後も継続)

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 除却 → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 耐震改修 → 除却(※2) → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

令和5年度改正 拡充内容

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 売買取引渡し → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算 (※5) 仲介手数料72万円

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を2,000万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・建物解体費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明
- ・相続人は1名
- ・仲介手数料72万円

- 本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
(2,000万円 - (2,000万円×5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20.315% = 0円
- 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：330万円
(2,000万円 - (2,000万円×5% + 72万円) - 200万円) × 20.315% = 330万円



エヌテック不動産

■不動産 ■新築 ■リフォーム

TEL 担当：神田(かんだ)

082-509-0220

資金計画から不動産探し、
設計・施工、アフターメンテナンスまで
ワンストップでサポートいたします

営業時間 9:00~17:30 宅地建物取引業免許 広島県知事(1)第11374号

効率的な土地探しは **ランディ**

1

Web上の全売土地情報が「非公開物件情報」も含めて、地図上でまとめて検索できる



2

豊富な物件数から重複物件なく探せる

重複物件は、自動で1つに名寄せ処理!



3

新着情報・値下り情報をバッジや通知ドット表示で素早く入手可能

※通常18時に届く情報がアプリなら朝9時に届く



4

複数不動産会社への物件問合せは不要! お問合せ先を一本化できる



5

資金計画シミュレーション機能で「土地+建物を含む総額コスト」を簡単表示



適正
返済可能金額より算出した予算

最大
借入可能金額より算出した予算

6

「建てたい家の広さ(床面積)」と「土地予算」から絞込検索できる

100㎡以上建築可能 4,500万円以下

7

複数の「よく使う駅」と「乗車時間」の掛け合わせから全候補エリアが分かる



相場感が把握しやすい

想定外の穴場エリアも発見?!

8

小学校区・中学校区のエリア表示が可能



↓ご予約はこちら

ご来店特典

非公開物件情報が探せる

ランディのアカウントを発行いたします!

