

平成28年度税制改正

～第4弾～

もう今年も半分です。ぼーっとしているとあっという間に1年が過ぎてしまいますね。前回に引き続き「空き家特例」についてみていきます。



1. おさらい

平成28年4月1日～平成31年12月31日までに相続により取得した被相続人の方が住んでいた土地家屋を譲渡した場合に、その譲渡所得から3,000万円を控除できる「空き家に係る譲渡所得の特例」が新設され、今回はその適用要件についてご紹介しました。今回はその要件を基にQ&A形式でご紹介します。

2. Q&A



(問題1) 難易度1

Q. 亡くなった父から軽井沢にある別荘を相続しました。使わないので今回この別荘を売却しようと思っています。この規定の適用を受けることはできますか？

A. できません。あくまでこの規定は被相続人の居住の用に供されていた土地家屋に限られます。つまり適用が受けられるのはご自宅であった場所のみです。

(問題2) 難易度2

Q. 内縁の妻です。(内縁の) 亡き夫と籍は入れていなかったのですが相続人ではありませんが、もう20年以上連れ添っているので遺言書により亡き夫と同居していた自宅を遺贈されました。夫には先妻との子がいますが私達以外に同居していた人はいませんでした。この場合、この規定の適用は受けられますか？

A. 残念ながら適用は受けられません。この規定の適用を受けられるのは法定相続人に限ります。

(問題3) 難易度3

Q. 租税特別措置法39条に、相続により取得した土地・建物・株式などを、一定期間内に譲渡した場合に相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができるという規定(取得費加算)があると聞きましたが、この規定と併用することはできますか？

A. 取得費加算の規定との併用適用はできません。どちらかを選択する必要があります。

(問題4) 難易度4

Q. 亡くなった母から、母が住んでいた実家を相続しました。母は独り暮らしでしたが、晩年認知症を患い老人ホームに入居していました。老人ホームに入居する前は居住していたので、当然この規定の適用を受けられますよね？

A. 受けられません。似たような居住要件がある規定に、「小規模宅地等の特例(措法69条)」という規定があります。小規模宅地等の特例では、相続開始時点において被相続人が老人ホームに入所していた場合でも入所直前まで住んでいた建物の敷地について適用することができますが、今回の空き家特例とは趣旨が異なるため適用はできないのです。

この特別控除の規定は3,000万円という大きい金額を控除することができるため、その分要件もたくさんあります。心当たりのある方は是非専門家にご相談されてください。

カツオ『問題！父さんの大事にしていた盆栽をお小遣い稼ぎのために譲渡しました。どうなるでしょう？』

波兵衛『ばかもん(怒)バシッ!!ポコッ!!ズブ!!』ワガメ『ズブはダメでしょ』