

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daihyou@nakada-partners.or.jp
URL: http://www.nakada-partners.or.jp



◆ 今週のコよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

7/22(月) 仏滅 大暑

23(火) 大安 プロ野球オールスターゲーム第1戦

24(水) 赤口 土用の丑

25(木) 先勝

26(金) 友引 パリ・オリンピック開会式(～8月11日)

27(土) 先負

28(日) 仏滅

〓 先週の株と為替 〓

日経平均株価 円(対米ドル)

7/15(月) 海の日

16(火) 41,275 △ 84 158.49 △0.72

17(水) 41,098 ▼177 157.07 △1.42

18(木) 40,126 ▼972 156.24 △0.83

19(金) 40,064 ▼62 157.31 ▼1.07

相続した空き家に係る譲渡所得の特例

相続等により取得した被相続人の居住用家屋等(空き家)を譲渡した場合に、譲渡所得から最高3千万円を控除できる特例が設けられています。国交省によると本特例の適用に必要な確認書の交付件数は年々増加しており、平成28年度から令和5年度までの合計で7万7357件となっています。

◆ 本年1月から要件緩和等の見直し

本特例は、被相続人が相続開始直前(要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所していた場合は入所の直前)まで居住していた家屋等を相続等により取得した相続人が、相続開始から3年を経過する年の12月末までに、その家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをした場合に限り)又は取壊し等をした土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3千万円を控除するものです。

改正により本年1月から、家屋の耐震リフォームや取壊し等を譲渡後の一定期間内(譲渡した年の翌年2月15日まで)に実施する場合も対象となりました。また、被相続人の居住用家屋等を取得した相続人が3人以上の場合は控除額が2千万円となります。

◆ 適用するための主な要件は

適用を受けるための主な要件には、*昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンション等を除く)で、相続開始直前において被相続人以外に居住者がいないこと、*相続から譲渡時まで居住、貸付け、事業の用に供されていないこと、*譲渡価額が1億円以下であること、などがあります。

なお、本特例は令和9年までの譲渡について適用されますが、相続開始から3年を経過する年の12月末までに行った譲渡であることが必要です。

■この記事の詳細は、情報BOX201528

事業用資産の買換え特例に関する届出

特定地域内にある事業用の土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定地域内にある事業用の土地建物等を取得した場合は、一定の要件のもと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べる「事業用資産の買換えの特例」を適用できます。

本年4月以後、同一年中に譲渡と取得をした場合に買換えの特例の適用を受けるには、本特例の適用を受ける旨などを記載した届出書の提出が必要になりました。

この届出の提出期限は、譲渡資産の譲渡日又は買換え資産の取得日のいずれか早い日を含む「三月期間(1年を3ヵ月ごとの4半期に区分した期間)」の末日の翌日から2ヵ月以内です。

印紙の貼り忘れや貼り間違いがあった場合

印紙税は、領収書や契約書などの印紙税法に規定された課税文書に対して課せられるもので、作成した課税文書に所定の額面の収入印紙を貼り付けて消印することで納付しますが、印紙を貼り忘れた場合は納付すべき印紙税額の3倍(自主的に申し出た場合は1.1倍)の過怠税が課せられます。

なお、課税文書に貼り付けた収入印紙が過大だった場合や、課税文書と誤認して収入印紙を貼り付けた場合などは、税務署に申請書と併せて提出することで還付が受けられます。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

被相続人の居住用財産（空き家）を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除

◆概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限る）の譲渡又は当該家屋の取壊し等をした敷地等の譲渡をした場合に、一定の要件を満たすときは譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」といい、令和9年12月31日までに行う譲渡について適用を受けることができます。

なお、令和6年1月1日以後に行う譲渡であって、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を相続又は遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除額が2,000万円までとなります。

◎適用期間について

被相続人居住用等の譲渡は、①相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までであること、②適用期限である令和9年12月31日までであることのいずれも満たす必要があります。

◆特例の対象となる「被相続人居住用家屋」及び「被相続人居住用家屋の敷地等」

◎「被相続人居住用家屋」とは

相続の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で、次の要件にすべて該当するもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限る）をいいます。

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ・区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ・相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

※要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、特定事由により相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合で、一定の要件を満たすときは、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋（以下「従前居住用家屋」）は被相続人居住用家屋に該当します。

◎「被相続人居住用家屋の敷地等」とは

相続の開始の直前（従前居住用家屋の敷地の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）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又はその土地の上に存する権利をいいます。

◆譲渡する際の主な要件

・被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等について、相続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たことがないこと。

・被相続人居住用家屋を譲渡する場合、譲渡時に当該家屋が一定の耐震基準を満たしていること※。
※令和6年1月1日以後に行う譲渡については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に一定の耐震基準を満たすこととなった場合も対象。

・被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をして被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合、譲渡時に取壊し等がされていること※。

※令和6年1月1日以後に行う譲渡については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に取壊し等がされる場合も対象。

- ・譲渡対価の額が1億円以下であること。
- ・相続の開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われた譲渡であること。
- ・譲渡する家屋や敷地等について、他の特例の適用を受けていないこと。
- ・親子や夫婦など特別の関係※がある者に対する譲渡ではないこと。

※特別の関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

【参考】本特例に係る確認書の交付実績

本特例の適用を受ける際に被相続人居住用家屋等の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」などの書類を添えて確定申告をすることが必要となります。

国交省によると、令和5年度における確認書の交付件数は13,711件となり7年連続で増加し、施行された平成28年度から令和5年度までの交付件数は合計77,357件となっています。