

# 税務キャッチ・アップ

## 相続税関係

### 空き家譲渡特例の適用

#### 1 はじめに

一人暮らしの住人に相続が発生した場合、空き家が放置され周辺住民への悪影響を未然に防ぐ観点から、本特例が創設された。創設された当時は令和元年12月31日までとされていた適用期間が現在は令和5年12月31日まで延長された。

#### 2 空き家譲渡特例の概要

相続開始時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに被相続人の居住の用に供していた家屋及び居住用家屋の敷地を取得した相続人が、その家屋又は家屋の敷地等を譲渡し一定の要件を満たす場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除できる。

(措法35③) 令和元年4月1日以後は、一定の要件はあるものの老人ホーム等に入居して相続開始前に居住していなかった場合にも適用され、適用範囲が広がった(措令23)。

#### 3 複数人で相続した場合

##### ① 共有持ち分

被相続人の居住用家屋と敷地を、AとBの相続人が共有で相続した場合でも、他の要件を満たせばAとB、それぞれの譲渡者が3,000万円の特別控除を受けられる。ただし譲渡対価はAとBの共有者全体の譲渡対価の合計額で1億円を超えたときは適用できない。

##### ② 未利用について

この適用要件の一つに「未利用要件」がある。これは譲渡時まで事業の用、貸付の用又は被相続人以外の者の居住の用に供されたことがないことである。

そこで、要件を満たす被相続人の居住用家屋とその敷地をAとBの相続人が共有で相続し、譲渡時までBが土地の一部を駐車場として貸付けした後、譲渡した場合には、この特別控除の適用はAとBの相続人全員が受けられない。

##### ③ 相続後分筆した場合

要件を満たす被相続人の居住用家屋とその敷地をAとB共有で相続し、その家屋を取り壊し更地にした後分筆し、それぞれAとBの単独所有とした後、Aは相続した土地の一部を売却Bは駐車場として貸し付けた場合、Aは単独所有の土地については未利用要件を満たしていたとしても今回の譲渡については3,000万円の特別控除は受けられない。これは相続時に共有で相続したのであり、分筆前の土地全体が、未利用要件を満たしていないからである。

##### ④ 分筆後に相続した場合

要件を満たす被相続人の居住用敷地を、相続登記する前に分筆し、分筆した土地をそれぞれAとBが単独で取得し、Aは被相続人の居住用家屋も単独で相続し、建物を取り壊した後、③と同様Aは相続した土地の一

部を譲渡し、残りの土地は未利用、Bは駐車場として貸し付けた場合、Aの譲渡については3,000万円の控除を受けられる。これは、Aが相続した居住用家屋の土地全てが未利用要件を満たしているからである。この特例は1回の相続につき1人の相続人ごとに1回しか受けることができないため、Aの残りの土地譲渡についてはこの適用は受けられない。またこの例では、Bは駐車場として貸し付けているため、被相続人の居住用家屋は相続していない。従って、Bは駐車場として利用せず未利用のまま譲渡したとしても、Bの譲渡については、この特例は適用できない。この特例は被相続人の居住用家屋を相続することが要件だからである。

#### 4 おわりに

最近は一人暮らしをしている高齢者が多く、相続開始後被相続人の居住用土地(家屋)は売却となる事例が増えている。そして売却前提となると、複数で相続となることが多い。このような場合、未利用要件に注意が必要である。売却前提の土地の分筆登記はあまり例がないが、相続人間で未利用が確約できない場合、一考の余地はある。

(右山研究グループ)  
税理士 田久保知子