

**今回のテーマ：「空き家を売却した場合の特別控除（所得税及び住民税）」**

今回は、今後適用頻度が高くなるとされる「空き家を売却した場合の特別控除」を取り上げます。この制度は、中野フォーラムと税制改正セミナーでもお知らせしました。

**1. 従来からの制度（3千万円の特別控除、継続）**

自分が住んでいる住宅を売却した場合、一定の要件を満たせば、売却益のうち3千万円までが無税になります。

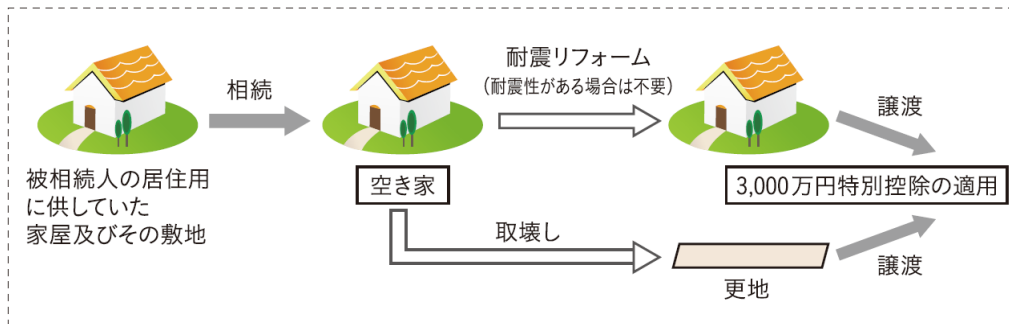


[例]

① 売却価格	5,000万円
② 取得費	3,000万円
③ 譲渡費用	200万円
①-②-③ = 売却益	1,800万円 ≤ 3,000万円
	∴ 無税（通常は366万円）

**2. 新制度（3千万円の特別控除、創設）**

被相続人（亡くなった人）が住んでいた住宅を売却した場合でも、一定の要件を満たせば、売却益のうち3千万円までが無税になります。



「内閣府 税制調査会 平成28年1月28日資料」を参考

**3. 新制度の注意点（要約）**

- (1) 相続開始直前時に被相続人しか住んでいなかったこと。
- (2) 家屋は昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- (3) 売却時点で家屋は耐震基準に適合すること。（又は取り壊すこと）
- (4) マンションには適用がない。
- (5) 相続開始から3年目の年の12月31日までに売却すること。
- (6) 売却した住宅は相続発生時から売却時まで無使用であったこと。
- (7) 売却価格は1億円以下であること。
- (8) 所得税の確定申告書に上記(3)及び(6)に関する市区町村長の証明書を添付すること。
- (9) 現在のところ平成31年12月31日までの売却に適用されること。