

発行元：
(有)ユービーシー経営 Tel:0836-33-6717
河野会計事務所 Fax:0836-33-6753
〒755-0036 Mail:info@ubc-net.com
宇部市北琴芝 1-6-10 URL:http://ubc-net.com

被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例

街を歩いていると、よく空き家を見かけます。空き家を所有している方は、賃貸に出すこともあれば売却することもあるでしょう。また、取り壊すこともあるかもしれません。今回は、平成28年度税制改正の中から空き家に関する譲渡所得の特例を確認していきます。

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、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐久性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。



適用のポイント

(1) 適用期間の要件

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、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

【例】

平成25年1月2日に相続が発生した場合



本特例の対象となる譲渡期間

平成28年4月1日～平成28年12月31日までの譲渡



(2) 相続した家屋の要件

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たす必要があります。

- ①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ものであること。
- ②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること。
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること。
- ④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。
（相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取り壊しの時まで事業の用、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、かつ、土地について相続の時から当該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。）

(3) 譲渡する際の要件

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たす必要があります。

- ①譲渡価額が1億円以下
- ②家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

他の税制との適用関係

○本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。

○本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。

適用を受けるために必要な書類



(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等
- ④被相続人居住用家屋等確認書（被相続人居住用家屋の所在市町村に申請、交付）
- ⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③敷地等の売買契約書の写し等
- ④被相続人居住用家屋等確認書（被相続人居住用家屋の所在市町村に申請、交付）

※適用の可否などの詳細は、監査担当者にご確認ください。

（参考資料：国税庁HP、国土交通省HP）



確定申告が必要？～確定申告の基礎知識～

確定申告が必要なのは個人事業主の方だけではありません。確定申告は税金を納めるための手続きですが、納め過ぎた税金を還付してもらう手続でもあります。今回は、確定申告の方法などを紹介します。

☆給与所得者でも確定申告が必要な場合があります

①年末調整では受けられない次のような控除を受ける場合

医療費控除（原則10万円を超える医療費を支払った場合）

寄附金控除（国や地方公共団体などに寄附金を支払った場合）

※ふるさと納税について、ワンストップ特例制度を申請していない人、5団体を超える自治体にふるさと納税を行った人、ふるさと納税の有無にかかわらず確定申告を行う人は、申告しなければ控除を受けられません。

住宅ローン控除（初めて適用する場合）

雑損控除（災害、盗難、横領により住宅や家財などの損害を受けた場合）

②年収が2,000万円を超える人

③副業など、給与所得以外の所得合計が20万円を超える人

④給与を2か所以上から受けていて、年末調整をされなかった給与の金額とその他の所得合計が20万円を超える人



☆確定申告期間

平成28年分の確定申告は、**平成29年2月16日（木）～3月15日（水）**に行います。

※還付申告については、平成29年2月15日（水）以前でも行えます。

☆確定申告書の提出方法

①管轄の税務署へ行って確定申告書類を提出

※国税庁HPから提出するための書類をダウンロードすることができます。申告期間中は税務署が大変混み合うのであらかじめ書類を作成して持っていくと便利です。

②管轄の税務署へ郵送で確定申告書類を送る

※その年の3月15日が確定申告の提出期限の場合、3月15日の通信日付印が押されていれば期間内提出とみなされます。

③e-Tax（イータックス）を使ってネットで確定申告する

※e-Taxで電子申告するには、事前申請が必要です。

◇◇平成28年分の確定申告書の様式から、**マイナンバー**を記載する欄が設けられています。申告者本人のマイナンバーの他、扶養親族等のマイナンバーも記載する必要があります。また、申告書を管轄税務署に提出する際には、申告者本人の本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。



☆期間内に申告しなかった場合

期間内に確定申告できなければ「期限後申告」となり、遅れた日数分、延滞税（年利最高14.6%）をあわせて支払ったり、場合によっては無申告加算税（最高20%）を納める必要が生じます。

なお、確定申告の必要がない方の還付申告は、還付申告をする年分の翌年1月1日から5年間行うことができます。例えばこれまでに申告をしていなかった場合、平成23年分については、平成28年12月31日まで申告することができます。同様に、平成28年分については、平成33年12月31日まで申告することができます。

☆贈与税の申告

平成28年1月1日から12月31日までの1年間に財産の贈与（法人からの贈与を除く）を受けた人は、その贈与を受けた財産について、次のような場合に贈与税の申告をしなければなりません。

- ・ 暦年課税を適用する場合には、その財産の価額の合計額が基礎控除額（110万円）を超えるとき
- ・ 相続時精算課税を適用するとき

※法人から財産を贈与により取得した場合には贈与税ではなく所得税がかかります。

平成28年分の贈与税の申告書の受付は、平成29年2月1日（水）～3月15日（水）までです。

（参考資料：国税庁HP）

