

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

居住用の3,000万円控除と空き家の3,000万円控除

親が居住している住まいを、親が存命中に売却すると、亡くなって相続してから売却するのでは、税金上の違いはありますか？

親の居住中の自宅売却より、相続後の空き家売却の税金が安いという不思議？

通常、不動産の売却に伴って生じた譲渡益には、所得税・住民税が課税されます。またマイホームの場合、一定の要件を満たせば売却に伴う譲渡益から3,000万円を控除することができます。この制度は自己の居住しているマイホームの売却に限られます。

<ケース1> 居住用資産の売却

母が所有・居住し、所有期間37年のマイホームを売却。

売却額 8,000万円

取得費 2,000万円

譲渡費用 400万円

①譲渡所得

$8,000万円 - (2,000万円 + 400万円) = 5,600万円$

$5,600万円 - 3,000万円 = 2,600万円$

②譲渡所得税

$2,600万円 \times 14.21\% = 3,694,600円$ (所得税・住民税)

<ケース2> 空き家の売却

母が居住していた空き家を、子供A、Bが共有で相続した後に売却。所有期間は37年(親から通算)。

売却額 8,000万円

取得費 2,000万円

譲渡費用 400万円

①譲渡所得

$8,000万円 - (2,000万円 + 400万円) = 5,600万円$

A $5,600万円 \times 1/2 = 2,800万円$

$2,800万円 - 2,800万円$ (空き家の3,000万円控除) = 0円

B $5,600万円 \times 1/2 = 2,800万円$

$2,800万円 - 2,800万円$ (空き家の3,000万円控除) = 0円

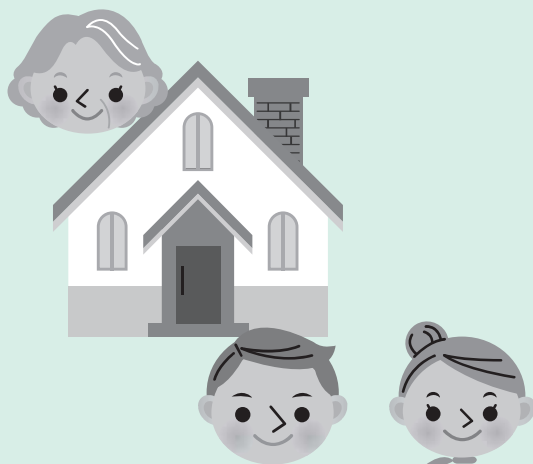
④譲渡所得税

A 0円

B 0円

このように、空き家の3,000万円控除は、共有者1人につき3,000万円の控除を受けられることから、親が生前にマイホームを売却した場合の税金より、複数人の子が親から相続した後に空き家を売却した場合の方が有利になるということです。

居住用の3,000万円控除を受けられるとして、親が長年住み慣れた自宅を売却してしまうよりも、親の希望が、住み慣れた現在の自宅で余生を全うしたいということであれば、相続後の売却として、空き家の3,000万円控除を受けた方が親の希望も叶い、かつ譲渡所得税も安くなる場合があるということです。



一方、平成28年度税制改正によって、親から相続した空き家の売却に対して3,000万円特別控除が受けられるようになりました。この制度は、親から相続した資産についても居住用と同様に3,000万円控除を認めるというものです。

●参考—空き家の3,000万円特別控除の主な要件

- 1 相続により土地および建物を取得。
- 2 相続直前に被相続人が1人で居住。
- 3 昭和56年5月31日以前に建築された区分所有されていない家屋。
- 4 相続から売却までに事業・貸付・居住の用に供していない。
- 5 譲渡対価の合計額が1億円以下。
- 6 相続人が耐震リフォームまたは家屋を除却して売却。
- 7 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。
- 8 相続開始日から3年後の年末まで譲渡すること。