



代表からのご挨拶

三寒四温を繰り返し春の訪れが近づいてくるのを感じるようになりました。皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、近年ご相談が増えているのが「実家の相続」にまつわるお悩みです。特に空き家問題は思い出の詰まった場所だからこそ判断が難しく、売却や活用のタイミングによって税金面で大きな差が出るケースが増えています。相続した空き家を売却した際に譲渡所得から最大3,000万円を控除できる

「空き家の譲渡所得の特別控除の特例」について裏面に記載しております。是非ご覧ください。



相続相談会（初回無料）実施中



相続相談会

相続の無料相談会を開催させていただきました。

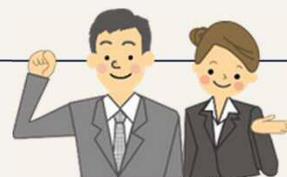
開催日程：1/17（土）～1/23（金）

多くのご相談をいただきました！ご参加いただいたみなさまありがとうございました。
次回も企画中です。相続でお悩みの方は、お問い合わせください！

事務所開催・相続相談会（初回無料）

このようなご不安がございましたら、この機会に、ぜひ一度ご相談ください！

- ・先延ばしにしていた、相続手続きがある（不動産名義変更等）
- ・相続税申告が必要かどうか判断できない
- ・贈与と相続どちらが節税できるか知りたい
- ・贈与以外の選択肢が知りたい
- ・相続税対策を実施したい（遺言・贈与・民事信託）
- ・財産管理者の認知症が心配だ



知多・東海相続サポートセンター

知多事務所：〒478-0065 愛知県知多市新知東町2-27-14

名古屋事務所：〒460-0022 愛知県名古屋市中区金山2丁目14-15

相続相談ご予約・受付時間：9:00~18:00

 **0120-758-260**

運営：税理士法人葵パートナーズ

代表：所長・税理士 花田 直子（はなだ なおこ）

名古屋税理士会半田支部所属（登録番号 第2426-1号）



相続専門ホームページはこちら！
◀◀◀ホームページQRコード

知多 相続税

検索

持ち家を売却・解体する前に！「空き家の3,000万円控除」とは？

相続したご実家が空き家になり、売却や解体を検討されるケースが増えています。その際、一定の要件を満たすことで売却益から最大3,000万円を控除できる「空き家の3,000万円控除（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）」という強力な節税制度があるのをご存知でしょうか。今回は、この制度の基本と、2024年からの改正ポイントを整理して解説します。

特例の対象となる「空き家」の主な条件

この特例を適用するためには、「どのような家屋か」「どのように管理されていたか」について、いくつかの厳しいハードルをクリアする必要があります。

まず、対象となる家屋は「1981年（昭和56年）5月31日以前に建築された戸建て」に限られます。いわゆる旧耐震基準で建てられたものが対象であり、マンションなどの区分所有建物は対象外となる点に注意が必要です。また、相続開始の直前まで、亡くなった方（被相続人）が一人で住んでいたことが原則です。ただし、老人ホーム等に入所していた場合でも、一定の要件を満たせば「居住していた」とみなされる救済措置も用意されています。

さらに、相続から売却までの間、その物件が「空き家」として適切に管理されていることも重要です。一度でも賃貸に出したり、親族が住んだり、事業用として使用したりした場合には、この特例は受けられません。あくまで「相続によって空き家になった実家を、そのまま、または更地にして手放す」場合に認められる特例なのです。

2024年改正でさらに使いやすく！

2024年（令和6年）1月1日以降の譲渡から、この制度はさらに使いやすく拡充されました。

大きな変更点は、「耐震リフォームや取り壊しを行うタイミング」です。

これまでは、家屋を売却する「前」に、売主側で耐震改修を済ませるか、建物を取り壊して更地にする必要がありました。しかし、改正後は、売却した翌年の2月15日までに、「買主側」が耐震改修を行ったり、建物を取り壊して更地にしたりした場合でも、特例が適用できるようになりました。これにより、古い家屋が残ったままの状態でも、特例が適用できるようになりました。これにより、古い家屋が残ったままの状態でも、特例が適用できるようになりました。これにより、古い家屋が残ったままの状態でも、特例が適用できるようになりました。

ただし、この緩和措置と同時に新しい制限も加わりました。相続人が3人以上で分割して売却する場合、一人あたりの控除限度額がこれまでの3,000万円から2,000万円に制限されることになったのです。兄弟姉妹など、大人数で相続される場合には、シミュレーションが不可欠となります。

適用期限と注意すべきポイントを

この特例は、現時点では2027年（令和9年）12月31日までの売却が対象となる時限措置です。また、適用にあたっては、売却価格にも制限があることを忘れてはなりません。

土地と建物の譲渡対価（売却価格）の合計が「1億円以下」であることが必須条件です。この1億円には、数年間に分けて売却した分も合算されますので、広大な土地を分割して売却する場合などは注意が必要です。また、申告の手続きも重要です。特例を適用して税額がゼロになる場合であっても、必ず税務署へ確定申告を行わなければなりません。

申告の際には、物件がある市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」という書類を発行してもらう必要がありますが、この申請には多くの添付書類（電気・ガスの使用廃止記録や写真など）を求められます。空き家特例は非常に大きなメリットがありますが、要件の判定や必要書類の準備が複雑です。「うちの実家も対象になる？」と少しでも気になったら、売却に動く前にぜひお早めにご相談ください。

知多・東海相続サポートセンター

知多事務所：〒478-0065 愛知県知多市新知東町2-27-14

名古屋事務所：〒460-0022 愛知県名古屋市中区金山2丁目14-15

運営：税理士法人葵パートナーズ

代表：所長・税理士 花田 直子（はなだ なおこ）

名古屋税理士会半田支部所属（登録番号 第2426-1号）

相続相談ご予約・受付時間：9:00~18:00

 **0120-758-260**



相続専門ホームページはこちら！

◀◀◀ ホームページQRコード

知多 相続税

検索