

平成28年度税制改正

～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が創設されました～

平成28年度税制改正により、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が創設されました。

この改正の概要についてお知らせいたします。

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の創設

相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋及び土地等を相続により取得した個人が、一定の期間内に譲渡した場合、その譲渡所得の金額について、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用することができます。

＜特例が適用される家屋等の要件＞

対象者	相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得した者
対象財産	被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等（相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがあるものは対象外）
譲渡要件	相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、 ①被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合（譲渡の時に耐震基準を満たしている、耐震リフォームをしない場合を含みます。）又は ②被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合
譲渡価額制限	譲渡価額が1億円を超えないこと
適用時期	平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡が対象

1. 相続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一定の要件を満たす家屋及び相続開始の直前においてその被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、次のイ又はロに掲げる譲渡（相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、その譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除きます。）をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について3,000万円の特別控除を適用することができることとされました。ただし、相続開始の時からその対象譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、

② の対象譲渡に係る対価の額と、

②その相続又は遺贈により被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（他の相続人を含みます。）が行った、その対象譲渡に係る被相続人居住用家屋と一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋又はその家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合には、この特例を適用することはできません。

（注）「一定の要件を満たす家屋」とは、○昭和56年5月31日以前に建築されたこと、○区分所有建物ではないこと、○相続開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことを満たす家屋をいいます。

イ 相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（相続開始の後に被相続人居住用家屋につき行われた増築等に係る部分を含むものとし、次の①及び②に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにする相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次の①に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡

① 相続開始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。

② 譲渡の時に地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものであること。

ロ 相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（次の①に掲げる要件を満たすものに限り、）の全部の取壊し等をした後における相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次の②及び③に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡

① 相続開始の時から取壊し等の時まで事業の用、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。

② 相続開始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。

③ 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

2. 相続開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には、その土地のうち、その土地の面積にその2以上の建築物の床面積の合計のうちの一の建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限ります。

3. この特例は、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」等との選択適用となります。

なお、居住用財産についての譲渡所得の他の特例とは重複して適用することができます。

4. この特例は、確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨等一定の事項を記載するとともに、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書、市区町村長の相続開始の直前において被相続人居住用家屋に被相続人が居住していたこと、かつ、被相続人居住用家屋にその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと等一定の要件を満たす旨の確認書、売買契約書の写し等の添付がある場合に適用することができます。