

プロに聞け！ 土地資産 活用

相続対策編



田中 博史 税理士
Hiroshi Tanaka

税理士法人シリウス

〒102-0082

東京都千代田区一番町9-8 ノザワビルディング6F
アクセス：東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅5番出口
より徒歩1分

TEL 03-6261-2191 FAX 03-6261-2193

<http://www.sirius-ta.com/>

相続税申告（相続税対策）・不動産譲渡税申告を中心に
に従事し、累計で5,000件を超える資産税の相談業務
に携わっています。土地オーナーの資産有効活用や相
続税対策を得意としています。相続税の試算や分割対
策等について、お気軽にご相談ください。
また、信託銀行、ハウスメーカー、大手不動産仲介
者、保険会社等で150回を超えるセミナー・研修会
を行った実績があります。

空き家の3000万円控除の注意点

— 1億円以下にするために分筆して

切り売りした場合の注意点とは？ —



空き家の3000万円特別控除の適用要件である売却代金1億円以下については、分筆して切り売りの土地ごとに判定するのではなく、売却金額の合計額で判定します。

なお、売却金額の合計額で判定するのは、最初の売却から3年経過後の12月31日までに売却されたものに限られます。

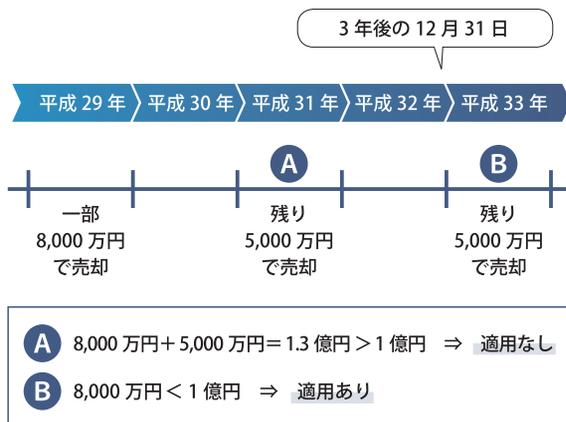
平成28年4月1日より創設された「空き家の3000万円控除」は、被相続人が一人暮らししていた実家（相続後は空き家）を相続した相続人が、

「空き家の3000万円控除」適用要件

- ①平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡であること
- ②相続開始時から3年後の12月31日までに譲渡すること
- ③相続開始直前において被相続人が一人暮らしであること
- ④相続した空き家が昭和56年5月31日以前に建築されたもの（区分登記されたものを除く）であること
- ⑤相続開始時から譲渡の時まで事業など他の用途に一切供されていないこと
- ⑥売却代金が1億円以下であること
- ⑦家屋を取り壊さずに売却するとき、その家屋が新耐震基準に適合するものであること

空き家を耐震リフォームして売却又は空き家を取り壊して敷地を売却した場合に譲渡所得の計算上3000万円控除する制度です。

主な適用要件は、次のとおりです。



⑥の1億円以下の要件を満たすために土地を分筆して売却することで売却代金を1億円以下に抑えて特例が適用できるのではと考えられますが、制度上は最初の売却から3年経過後の12月31日までに売却された売却代金の合計額で判定するという制限が設けられています。左記Aの場合は、制限期間内に追加で売却し合計額が1億円を超えてしまったため平成29年分の3000万円控除が適用できなくなり、修正申告が必要になります。一方でBの場合は、制限期間を経過した後売却しているため、売却代金1億円以下の判定には含まれません。