



CHECK

## 取得費加算の特例

---

- 相続によって取得した財産を相続開始の日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡した場合



CHECK

## 取得費加算の特例

---

- 実際の取得費、又は概算取得費に、一定の相続税額を加算して譲渡所得を計算する



注意点

## 取得費加算の特例

---

- 空き家の譲渡所得の特例とは重複適用できない



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 相続によって取得した空き家を一人暮らしだった被相続人が死亡した日以後、3年を経過した日の属する年の12月31日までに譲渡した場合

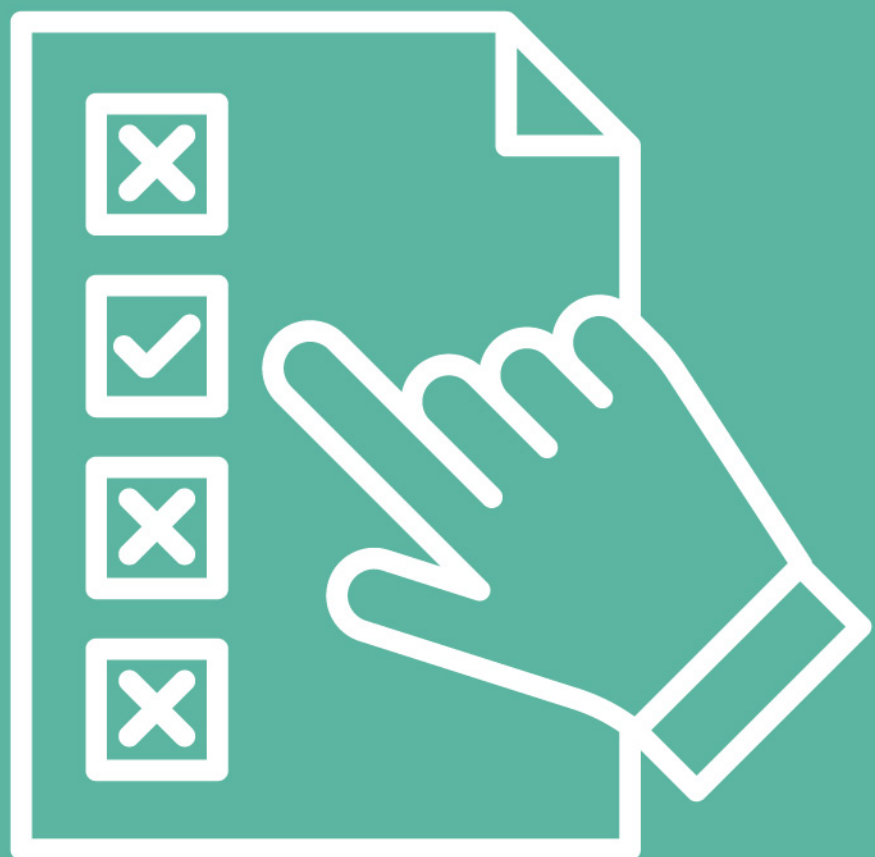


CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- その空き家を譲渡して得た利益から3000万円を控除できる

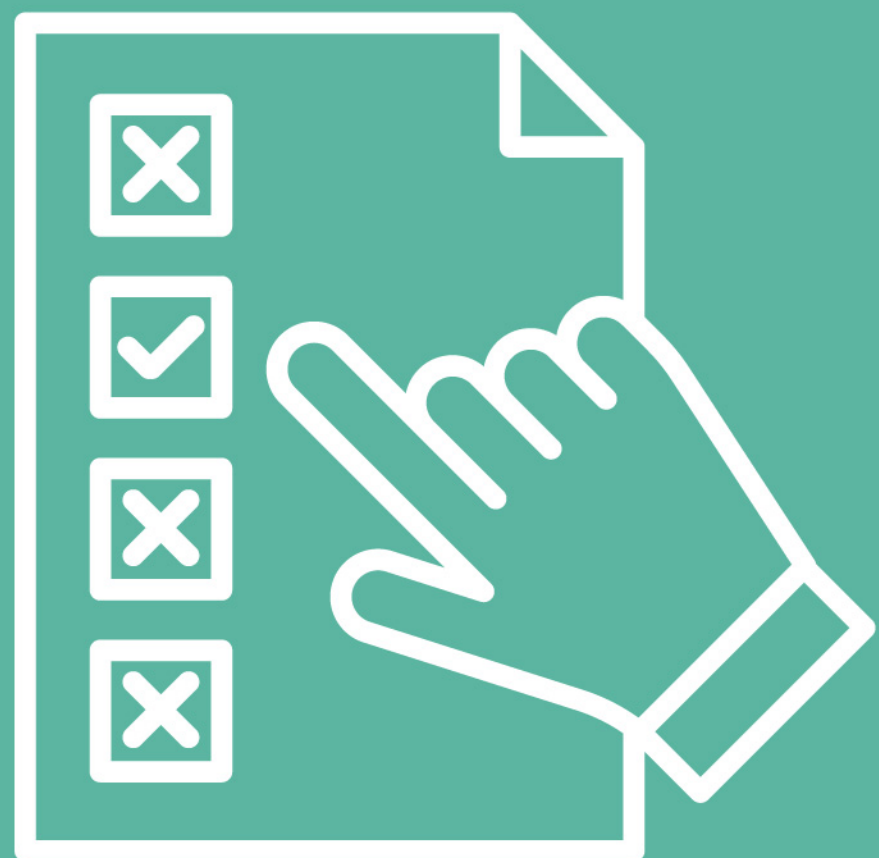


要件

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと
- 区分所有建物でないこと
- 被相続人の居住用家屋の敷地として使われていたこと



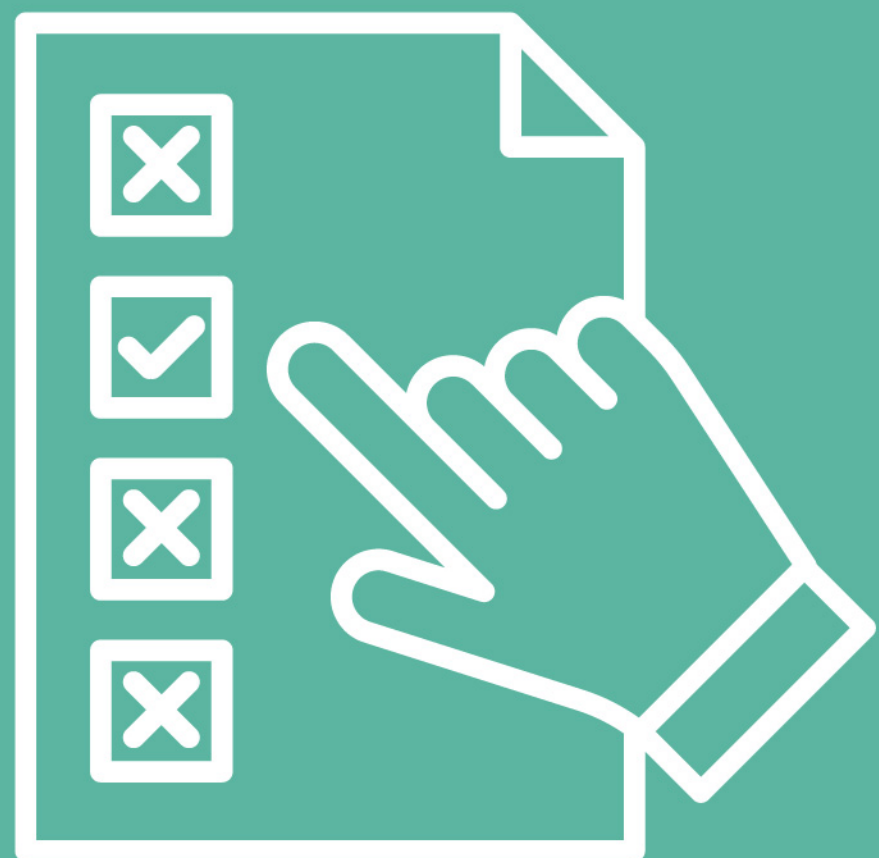
要件

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 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いこと
- 被相続人が老人ホーム等に入居する直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいないこと





要件

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 倉庫や車庫、離れなどの敷地は、居住用家屋と一体として使用している場合であっても対象外





CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 令和5年度税制改正
  - 令和9年12月31日まで延長
  - 耐震リフォーム要件の緩和
  - 相続人が3人以上いる場合の上限額が2000万円へ減額



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 令和5年度税制改正  
4年延長され、適用期限が令和9年  
12月31日まで



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 改正前  
譲渡時に空き家を取り壊したり、  
一定の耐震基準を満たす必要がある



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 改正後  
譲渡日の属する年の翌年2月15日までに、譲受側によって取り壊しや耐震リフォームを行えば良いこととなり、適用要件が緩和された



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 改正前  
相続人が複数名いる場合であっても  
控除額はそれぞれ 3000 万円



CHECK

## 空き家の譲渡所得の特別控除

---

- 改正後  
相続人が3人以上いる場合は、控除額が一人あたり2000万円



CHECK

## 実技試験の設例内容

---

- 1980年（昭和55年）に建設
- 老人ホームに入居し、相続開始直前において空き家になった





CHECK

## 実技試験の設例内容

---

- 相続した実家を売却したいと地元の不動産業者に相談
- 購入希望日が指定してある



注意点

## 代償分割の注意点

---

- 申告期限までに譲渡してしまうと、小規模宅地等の特例が適用できなくなる

# 代償分割の注意点

---

- 自宅以外に所有している不動産はないか
- 他に適用できる特例がないかなど、トータルでの相続税額の計算を行うことが重要