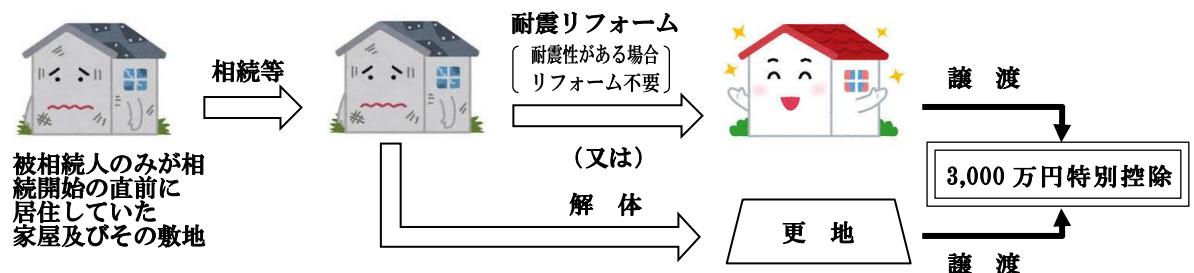


Q 母親が亡くなり、一人で暮らしていた実家を相続しました。相続した空き家を売却した場合は、3,000万円特別控除が認められると聞きました。そのポイントを教えてください。

A 相続や遺贈によって取得した空き家で一定の要件を満たす場合は、土地・建物の売却利益から3,000万円を限度として特別控除が認められる制度があります。

▶ 空き家売却の3,000万円特別控除（平成28年4月1日～令和5年12月31日までの売却）

相続 空き家 の 要件	昭和56年5月31日以前に 建築された家屋・その敷地	… マンション等の区分所有建築物は除く
	被相続人（亡くなった人） のみが居住していた	… 老人ホーム等で亡くなったときは、入居の直前に 居住していた家屋を含みます
	相続発生から3年後の 12月31日までに売る	… 相続発生（亡くなって）から他の人が住んだり 貸付けや事業をしていないこと
	家屋の取りこわしまたは 耐震基準にリフォーム	… 家屋を取りこわし後に土地を売却または耐震リフ ォーム（売却価額が1億円以下であること）



▶ 老人ホーム等の入所の場合

被相続人（亡くなった人）が老人ホームなどに入所していても、下記の要件を満たせば3,000万円特別控除が認められます。

- （1）被相続人が要介護認定を受け、相続開始の直前まで介護保険法の一定の老人ホーム等に入所。
- （2）被相続人が老人ホームなどに入所したときから相続開始の直前まで、その家屋が被相続人によって一定の使用がされて他の者の居住、貸付及び事業の用に供されていない。
※ 一定の使用とは老人ホーム等に入居して、その入居後も老人ホーム等と自宅を行き来するなどして引き続き使用されていることをいいます。

▶ 特例を受けるための手続き

売却した翌年にあなたが住んでいる所轄の税務署に確定申告をする必要があります。

なお、この居住用財産（空き家）の最高3,000万円特別控除は多数の提出書類が必要で、かつ適用を受けるための要件が複雑ですので、売却をする前に税務署等で確認してください。

(ワンポイントアドバイス) 相続等の空き家売却は相続発生から3年後の年末までに売却を！

※ 令和5年1月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。