

Weekly Report

第 756 号

令和6年7月22日

相続した空き家に係る譲渡所得の特例

相続等により取得した被相続人の居住用家屋等（空き家）を譲渡した場合に、譲渡所得から最高3千万円を控除できる特例が設けられていますが、国交省によると本特例の適用に必要となる確認書の交付件数は年々増加しており、平成28年度から令和5年度までの合計で7万7357件となっています。

◆本年1月から要件緩和等の見直し

本特例は、被相続人が相続開始直前（要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所していた場合は入所の直前）まで居住していた家屋等を相続等により取得した相続人が、相続開始から3年を経過する年の12月末までに、その家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをした場合に限る）又は取壊し等をした土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3千万円を控除するものです。

改正により本年1月から、家屋の耐震リフォームや取壊し等を譲渡後の一定期間内（譲渡した年の翌年2月15日まで）に実施する場合も対象となりました。また、被相続人の居住用家屋等を取得した相続人が3人以上の場合は控除額が2千万円となります。

◆適用するための主な要件は

適用を受けるための主な要件には、*昭和56年5月31日以前に建築された家屋（マンション等を除く）で、相続開始直前において被相続人以外に居住者がいないこと、*相続から譲渡時まで居住、貸付け、事業の用に供されていないこと、*譲渡価額が1億円以下であること、などがあります。

なお、本特例は令和9年までの譲渡について適用されますが、相続開始から3年を経過する年の12月末までに行った譲渡であることが必要です。

事業用資産の買換え特例に関する届出

特定地域内にある事業用の土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定地域内にある事業用の土地建物等を取得した場合は、一定の要件のもと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べる「事業用資産の買換えの特例」を適用できます。

本年4月以後、同一年中に譲渡と取得をした場合に買換えの特例の適用を受けるには、本特例の適用を受ける旨などを記載した届出書の提出が必要になりました。

この届出の提出期限は、譲渡資産の譲渡日又は買換え資産の取得日のいずれか早い日を含む「三月期間（1年を3ヵ月ごとの4半期に区分した期間）」の末日の翌日から2ヵ月以内です。

印紙の貼り忘れや貼り間違いがあった場合

印紙税は、領収書や契約書などの印紙税法に規定された課税文書に対して課せられるもので、作成した課税文書に所定の額面の収入印紙を貼り付けて消印することで納付しますが、印紙を貼り忘れた場合は納付すべき印紙税額の3倍（自主的に申し出た場合は1.1倍）の過怠税が課せられます。

なお、課税文書に貼り付けた収入印紙が過大だった場合や、課税文書と誤認して収入印紙を貼り付けた場合などは、税務署に申請書と併せて提出することで還付が受けられます。