

ミツヒロニュース



イエローハットの鍵山相談役が、「情」の力について話されています。「情」の力とは周囲の人に気を配り思いやる心のこと。半世紀前まで、誰もが「情」を持ち、穏やかな社会が保たれていました。戦後の経済成長に伴い、教育も豊かになり「知」の面は向上したものの、「情」の力は衰退しました。「知」の不足は「情」で補えますが、「情」の不足は「知」では補えません。今の時代こそ、「情」を育み人間力を養う事が必要だと思います。

光廣 昌史

今月のトピックス

◇相続した空き家の譲渡所得
3,000万円の特別控除

◇新元号と提出書類

◇今月のお勧めセミナー
第3回 家族を幸せにする
相続セミナー
相続の争いを防ぐ「遺言のススメ」

◇あとがき
「社内同好会設立」



相続した空き家の譲渡所得3,000万円の特別控除

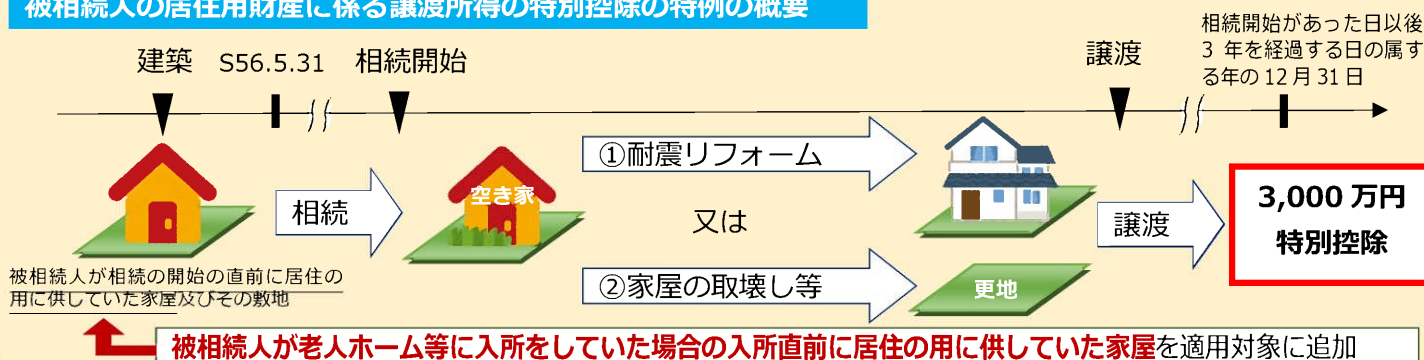
■ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例

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（注）（主として居住の用に供していた一の建築物に限ります。以下「被相続人居住用家屋」といいます。）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（以下「被相続人居住用家屋の敷地等」といいます。）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日から令和5年12月31日までの間に、次頁（譲渡資産の要件）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。以下「対象譲渡」といいます。）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ています（措法35①③）。

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、①そ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（措法35⑤⑥）。

（注）「一定の要件を満たす家屋」とは、①昭和56年5月31日以前に建築されたこと、②区分所有建物ではないこと、③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（措法35④）。

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概要



被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋を適用対象に追加

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで (次項へつづく)

■チェックポイント

この特例の適用を受けることができるのは、相続又は遺贈により「被相続人居住用家屋」と「被相続人居住用家屋の敷地等」との両方を取得した個人に限られます。(措通 35-9)。

したがって、相続又は遺贈により「被相続人居住用家屋」のみ又は「被相続人居住用家屋の敷地等」のみを取得した者は含まれません。

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、貸付け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て、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
適用期間	平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間の譲渡

■被相続人居住用家屋の要件の改正の概要

被相続人居住用家屋の要件		老人ホーム等に入所をしていた場合の要件(改正後)
①	相続の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家屋であること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前においてその居住の用に供されていた家屋であること
②	昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建物(マンション等)を除く。)であること	同左(改正なし)
③	相続の開始の直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと
④	相続の開始の直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること

《適用時期》この改正は、個人が平成31年4月1日以後に行う対象譲渡について適用されます。

特定事由…①要介護認定等を受けていた被相続人が養護老人ホーム等に入居又は入所をしていたこと。

②障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、障害者支援施設等に入所又は入居をしていたこと。

■譲渡資産の要件

次の(イ)から(ハ)のいずれかの被相続人居住用家屋又はその敷地等であること

(イ) 相続等により取得をした被相続人居住用家屋

譲渡資産の要件	①	当該相続等の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用(注)に供されていたことがないもの	→ ①及び②の要件全てに該当する必要があります。
	②	当該譲渡の時において建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するもの	

(注)「事業の用、貸付けの用又は居住の用」とは、相続の時から譲渡の時までの間に、事業の用、貸付けの用又は居住の用として一時的に利用されていた場合も含まれます。また、この貸付けの用には、無償による貸付けも含まれます。次の(ロ)及び(ハ)において同じです。

(ロ) 相続等により取得した(イ)の家屋の敷地等で、当該家屋とともに譲渡されるものであり、かつ、相続等の時から譲渡の時まで事業等の用に供されていたことがないもの

(ハ) 相続等により取得をした被相続人居住用家屋の全部の取壊し、除却又は滅失した後における当該相続等により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等

(次項へつづく)

家屋の要件	①	譲渡の前に被相続人居住用家屋が全部取り壊され、若しくは除却されていること又はその全部が滅失していること	→	①から④までの要件全てに該当する必要があります。
	②	被相続人居住用家屋は、相続等の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業等の用に供されたことがないこと		
家屋の敷地等の要件	③	被相続人居住用家屋の敷地等は、相続等の時からその譲渡の時まで事業等の用に供されたことがないこと		
	④	被相続人居住用家屋の敷地等は、取壊し、除却又は滅失の時からその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		

■ 空き家の特例

この特例を適用するためには、確定申告書に次の①から⑥の記載をするとともに、A 又はBの書類を確定申告書に添付して提出する必要があります（措法 35⑩、措規 18 の2 ①二、②二）

- | | |
|---|---|
| ① | 租税特別措置法 35 条第 3 項の規定により同条第 1 項の規定の適用を受けようとする旨 |
| ② | 対象譲渡に該当する事実 |
| ③ | 被相続人の氏名、死亡時の住所、死亡年月日 |
| ④ | 居住用家屋取得相続人がいる場合には、その者の氏名及び住所、その相続の開始の時ににおける被相続人居住用家屋又はその敷地等の持分の割合 |
| ⑤ | 適用前譲渡がある場合における当該適用前譲渡をした居住用家屋取得相続人の氏名、その者が行った当該適用前譲渡の年月日及び対価の額 |
| ⑥ | その他参考となるべき事項 |

A 被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋とその敷地等を共に譲渡した場合

- | | |
|---|---|
| ① | 譲渡所得の金額の計算に関する明細書 |
| ② | 被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの
i 対象譲渡をした者がその被相続人居住用家屋及びその敷地等を被相続人から相続等により取得したこと
ii 当該被相続人居住用家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋で、直前において居住の用にされていたこと |
| ③ | 被相続人居住用家屋の所在地の市区町村長が次の事項を確認した旨を記載した書類
i 相続開始の直前において、被相続人がその家屋を居住の用に供しており、かつ、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと
ii その家屋又はその敷地等が相続の開始の時から譲渡の時まで事業等の用に供されていたことがないこと |
| ④ | 耐震基準に適合する家屋である旨を証する書類 |
| ⑤ | 売買契約書の写しその他の書類で、譲渡対価の額が 1 億円以下であることを明らかにする書類 |

B 被相続人居住用家屋の敷地等のみを譲渡した場合 上記A ①②⑤と次のものが必要

- | | |
|---|---|
| ① | 被相続人居住用家屋の敷地等の所在地の市区町村長が次の事項を確認した旨を記載した書類
i 相続開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと
ii 被相続人居住用家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業等の用に供されていたことがないこと
iii 被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業等の用に供されていたことがないこと
iv 被相続人居住用家屋の敷地等が ii の取壊し、除却又は滅失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 |
|---|---|

新元号と提出書類

◆平成40年は令和何年？

西暦2019年5月1日から、日本の元号は「令和」となり、それに伴って国税庁から「新元号に関するお知らせ」というものが出ています。

それによると「納税者の皆さまからご提出いただく書類は、平成表記でも有効なものとして取り扱うこととしております」となっています。ちなみに平成40年は令和で言えば10年です。今回は区切りが良いので変換しやすいですね。

◆他の役所の書類は？

改元に伴う元号の年表示の取り扱いについては「関係省庁連絡会議申合せ」という通知が出ています。

それによると原則各府省が作成する文章は、改元日以降は「令和」を使う。また、やむを得ず「平成」の表記が残る場合でも、該当表示は有効となるが、混乱を避けるように、訂正印や手書きの修正、文章や画面に「表記が平成でも有効」と注意書き等を入れるように推奨しています。

また、「国民が各府省に申請等を行う場合において、改元日以降の年の表示が平成とされていても、有効なものとして受け付けるものとする」と記載されています。やはり平成でもOK、ということでしょう。

◆法律や政令はどうなるのか

法律及び政令についても「平成」を用いて改元日以降の年を表示している場合はそのまま有効となります。

また「改元のみを理由とする改正は行わない」として、「改元以外の理由により改正を行う際について直す」という方針のようです。ただし「改正しないと支障がある場合は、個別に検討して措置します」としているあたり、「念には念を」の気持ちを感じる文章です。

◆穏やかに少しずつ変わる改元

今回の改元は前もって行われる日が分かっており、システム関係の方は「もっと時間を」と思ったかもしれませんが、対応は徐々に浸透してゆけばよいといった、柔軟な感じがします。

ただ、外務省は西暦表記を検討する等、変化する姿勢もありました。この令和という時代、いったいどのように世の中は移ろってゆくのでしょうか。

参考文献： ■税務署HP



今月のお勧めセミナー

第3回 家族を幸せにする相続セミナー 相続の争いを防ぐ「遺言のススメ」

遺言をしておけば、遺産にからむ争いを少しでも未然に防止することができますし、残された相続人も遺言者の意思にそった納得のいく遺産の分配を円満に実現させることができます。ご本人のみならず、ご家族の皆様も奮ってご参加ください。

(開催日7月11日(木) セミナー概要は、別紙案内をご覧ください。)

あしがき

虫明です。この度、社内のスタッフとマラソンや駅伝などに参加してきたことをきっかけに「ミツヒロランニング同好会」を設立することが認められました。これからは同好会としての活動を楽しみながら良い結果も残していけるよう頑張っていきたいと思います。このような活動により、職場のコミュニケーションが円滑になり人間関係の向上、また、仕事以外の楽しみが増え、他の部署のスタッフとも交流が深まり、一緒に趣味を共有できると思います。気分転換をして仕事も活動も思い切りやって、充実した日々を過ごしていけたらと思います。



【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

あなたの経営羅針盤
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所
〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007
URL <http://www.office-m.co.jp/>



Buzip+広島
動画による
ニュース解説配信中!

