

編集発行人 税理士 細見 秀樹  
〒663-8113 西宮市甲子園口2丁目9番2号 米田ビル203 TEL: 0798-66-3400  
お問い合わせメールアドレス: [taxes@hosomi-office.com](mailto:taxes@hosomi-office.com)

## 所得税

### ★ 相続財産を譲渡した場合の特例

Q. 相続財産を譲渡した場合には特例があるそうですが、どのような内容なのですか？

A. 相続により取得した土地等を一定期間内に譲渡した場合には、一定の金額が取得費に加算されます。

相続や遺贈により取得した財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告書の提出期限(10ヶ月)の翌日以後3年以内に譲渡した場合には、次の金額をその土地等の取得費に加算することができることになっています。いわゆる取得費加算の特例といわれるものです。

$A \times B \div C$  = 取得費に加算できる金額

A : その者の納付すべき相続税額

B : その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡した財産の価額

C : その者の相続税の課税価格(債務控除前)

ただし、この取扱いは、平成27年1月1日以後の相続により取得した土地等を譲渡した場合に適用され、それ以前、平成26年12月31日までに相続により取得した土地等を譲渡した場合には、上記算式のBを以下の金額B'として計算した金額を取得費に加算することができることとなっています。

B' : その者が相続によって取得したすべての土地等の価額

いつの相続によって取得した土地等なのかによって、取扱いが異なりますので注意してください。

### ★ 相続した居住用財産の譲渡所得の3,000万円控除の特例

Q. 相続により取得した、被相続人が居住していた自宅を譲渡した場合、3,000万円控除の特例があるそうですが、どのような要件になっているのですか？

A. 平成28年度の税制改正で、相続又は遺贈により、相続又は遺贈による被相続人居住用家屋等を取得した相続人が、これを譲渡した場合に3,000万円の特別控除が認められる制度が創設されました。この特例の主な要件は、次のとおりです。

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、相続開始の日から3年を経過する日の年12月31日までの譲渡であること

②被相続人が主として居住の用に供していた自宅であること

- ③譲渡対価が1億円以下であること
- ④昭和56年5月31日以前に建築された建物であること
- ⑤相続開始直前において被相続人と同居していた者がいなかったこと
- ⑥相続後に事業の用、貸付の用、居住の用に供されていないこと
- ⑦被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、譲渡としたこと（譲渡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）
- ⑧被相続人居住用家屋の取り壊し等の後にその敷地を譲渡したこと
- ⑨マンションでないこと
- ⑩配偶者及び直系血族、親族で生計を一にしているもの、その他一定の者に対する譲渡でないこと

この特例は「相続財産を譲渡した場合の特例」との選択適用になります。

## ★ 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除

Q. 自宅を譲渡した場合に3,000万円の特別控除があるそうですが、誰に譲渡してもいいのですか？

A. 特別な関係がある者に対する譲渡には適用がありません。

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除は、次の特別な関係にある者に対する譲渡には適用がありません。

- ①譲渡者の配偶者及び直系血族
- ②譲渡者と生計を一にしている親族
- ③居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
- ④譲渡者の内縁の配偶者及びその親族でその者と生計を一にしている者
- ⑤譲渡者から受ける金銭その他の財産により生計を維持している者及びその者の親族でその者と生計を一にしている者
- ⑥譲渡者、譲渡者の上記①②及び③に該当する親族、譲渡者の使用人及びその使用人の親族でその使用人と生計を一にしている者並びに上記④及び⑤に該当する者（同族関係者）を判定の基礎となる株主等とした場合に次の要件に該当することとなる法人
  - イ. 同族関係者がたの会社を支配している場合の他の会社
  - ロ. 同族関係者及び上記イの法人が他の会社を支配している場合における他の会社
  - ハ. 同族関係者及び上記イロの法人が他の会社を支配している場合における他の会社

## ★ 居住用財産を譲渡した場合の添付書類の見直し

Q. 居住用財産を譲渡した場合の添付書類が見直されたそうですが、どのようになったのですか？

A. 所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合、その課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下なら10%の軽減税率が、また、6,000万円超であれば、その課税長期譲渡所得金額から6,000万円を控除した金額に15%を乗じた金額に600万円を加えた金額となる

特例があります。これを、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例といい、次の5つの要件を満たした場合に適用が受けられます。

- ①国内にある自己の居住用家屋の譲渡又は家屋とその敷地の譲渡であること
- ②売却した年1月1日において所有期間が10年を超えていること
- ③売却した年の前年又は前々年にこの特例の適用を受けていないこと
- ④買換えや交換等の適用を受けていないこと
- ⑤親子や親族関係に対する譲渡でないこと

そして、この特例の適用を受けるには、確定申告書に

- ①譲渡所得の内訳書、
- ②売却した財産の登記事項証明書、
- ③売却した日から2ヶ月経過後に交付を受けた除票住民票の写し又は住民票の写しを添付しなければなりません。改正では住民基本台帳の住所と譲渡資産の所在地と違う場合は、削除された戸籍の附表の写し、その住所が違っていた事情の詳細を記載した書類の添付が必要とされました。

## 相 続 税

### ★ 相続の放棄と相続税

Q. 相続を放棄した場合、適用が受けられない相続税の規定があるそうですが、どのようなものがあるのですか？

A. 相続放棄の申述は、民法により自己のために相続の開始があったことを知ったときから3か月以内に被相続人の最後の住所地の家庭裁判所にしなければならぬと定められています。相続税では、相続を放棄した人は次の規定の適用がないこととなっています。

#### ①生命保険金、死亡退職金の非課税

相続又は遺贈により受取った生命保険金及び死亡退職金には、それぞれ法定相続人1人当たり500万円の非課税金額が認められていますが、相続を放棄した者にはこの規定が適用されません。

#### ②債務控除の不適用

相続税の計算は、相続又は遺贈により取得した財産の価額から債務及び葬式費用を控除しますが、相続を放棄した者については控除することができません。ただし、葬式費用については、現実に負担した金額があればこれを控除することが認められます。

#### ③相次相続控除の不適用

被相続人が10年以内に、別の相続で財産を取得し、相続税を納めていた場合には、一定の金額を相続税額から控除してくれる制度がありますが、相続を放棄した者には、この制度の適用がありません。

#### ④その他

相続又は遺贈により取得した立木の評価は、立木を取得したときにおける立木の時価の85%で評価することができますが、相続を放棄した者には、この適用がありません。