

相続した不動産の売却

税理士 嶋 賢治

一般的に不動産の売却は利益が出ると、その所有期間によって長期譲渡所得（譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるもの）とそれ以外の短期譲渡所得に分類され、譲渡翌年の3月15日までに確定申告しなければなりません。

税率も長期が短期の約2分の1と優遇されています。

相続人の所有期間や取得価額は、被相続人のそれを引き継ぎますので、一般的には有利な扱いができます。

最近の不動産の譲渡のケースは、バブル期などかつて不動産が高い時期に取得したものが多いため、利益が出ないので申告不要のケースが結構あります。

大切なのは被相続人がその物件をいくらで取得したかの資料（契約書や振込の証拠資料等）の確保です。所有期間は登記簿謄本で判断できます。

これらの資料で、利益が出ないので申告不要なのか、また利益が出

た場合は長期譲渡か短期譲渡のどちらになるかの判断ができます。長期になれば、利益の部分に約20%の税金がかかることになります。

相続した実家が空き家であれば、条件を満たすことで売却時に譲渡所得から最高3,000万円までの控除が受けられます。1981年5月31日以前に建築された1戸建てが条件で、2027年12月31日までの売却が対象です。

被相続人が一人暮らしをしていて、亡くなる直前には老人ホーム等に入所していても、その間その被相続人の物品を管理するなど、他人に賃貸していなければ条件にかないます。

この特例は空き家の発生を抑えるのを目的とした制度なので、被相続人が一人暮らしをしていた実家が対象で、配偶者や子供と一緒に暮らしていた被相続人の住まいは対象となりません。

防災上空き家発生の抑制という観点から、家屋には一定の耐震基準を満たす必要がありますが、2024年1月1日以降は、耐震基準を満たさないまま売却し、翌年の2月15日までに耐震リフォームするかまたは家屋の取り壊しを行い、敷地のみの譲渡にも適用があります。

このほか、特例を利用して控除を受けるためには、相続が始まった日から3年が経過する年の12月31日までに売却しなければなりません。

被相続人が先代より相続していた土地とか購入代金が不明である時は、売値の5%を購入金額とされますので、必ず利益になります。このような場合には、この規定を使って税金0の売却を実現しましょう。