

相続した実家を譲渡した場合の税金について

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

一般社団法人エンディングサービスセンター 理事

(プロフィール)

昭和 35 年生れ

昭和 58 年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署で 38 年間勤務

令和 3 年 7 月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和 3 年 9 月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成、遺産分割協議書作成、任意

後見契約、死後事務委任契約などのサポート

(目次)

- はじめに
 - 1 相続した実家をどうするか？
 - 2 譲渡する前にまずは小規模宅地の特例を適用して相続税を少なくする
 - 3 実家を譲渡した場合の税金の計算について
 - 4 譲渡所得に関する特例を使って税金を少なくする方法は？
- まとめ

(はじめに)

令和5年12月の中日新聞朝刊において3回のシリーズで「実家じまい（松本明子さんの場合）」が掲載されました。

松本さんのケースでは、高松市郊外の実家を売却するまでに25年、リフォームや維持費（年間維持費は37万円）などで1,800万円かかり、片付けも最後は連続10日以上かかり大変だったということでした。

「事前に親と実家をどうするかを話し合っておけばよかった。」と反省していました。

このように、相続した実家をどうするかは、相続人にとっては非常に大きな問題ですが、なかなか方針を決定できないことが多いかもしれません。

今日のセミナーでは、実家を相続した場合の税金（相続税、譲渡所得税）について、考えてみます。

1 相続した実家をどうするか？

・次の4つの方法が考えられます。

- ① とりあえず維持・管理する（方針未定）
- ② 退職後に住む
- ③ 賃貸する
- ④ 売却する

・①の「とりあえず維持・管理する」といっても、毎年の維持管理費用はバカになりません。実家の大きさなどにもよりますが、固定資産税、電気水道ガス代、地震火災保険料、セコム管理料、庭の剪定代などで年間10万円～50万円くらいかかります。

・②の「退職後に実家に住む」としても、リフォーム費用は数百万円かかりますが、一方で築30～50年経過した使い勝手の悪い広い二階建ての家に住むのもどうかという気がします。

・③の「賃貸に出す」としても、古い建物ですので、果たして入居者が現れるかどうか、維持管理費もかかりますし、とりあえず売却までの間は賃貸に出すとしたら、将来の売却のタイミングもさらに難しくなるでしょう。

・そうすると、実家は④の「売却する」という選択が一番良いのかもしれない。

・ただし、最近の事例を見ていますと、人口減少社会、空き家の増加、不動産業者の在庫過多などの影響により、残念ながら売却できたとしても土地は路線価評価額以下でしか売却できないケースが多いようです。

したがって、時価よりも安い値段でも売却するかどうかの決断が必要になり

ます（現状では、東京都などの都市部を除いて将来土地の値段は高くなるという期待はほとんど持てないでしょう。）。

2 譲渡をする前にまずは小規模宅地の特例を適用して相続税を少なくする

- ・実家を相続した場合、多額の金融資産や自宅のほかにも不動産を所有しているケースでは、相続税の基礎控除を超えてしまうこともあり、相続税がかかるケースもあります。

空き家となった自宅の土地建物の評価額は、土地は自用地価額（更地価額）、建物は自用建物（固定資産税評価額）となりますので、想定以上に評価額が高くなることもあります。

- ・ただし、居住用宅地については、相続人の居住場所を確保するという趣旨の小規模宅地の特例を適用できれば、330 m²までの部分は 80%評価額を減額することができますので、遺産分割の仕方（誰が相続するか）によっては、相続税額を 0 又は大幅に減額することもできます。

- ・小規模宅地の特例（特定居住用宅地）の要件は、

- ①被相続人の居住用宅地又は被相続人と生計一親族の居住用宅地である
- ②配偶者、生計一（同居）親族、又は家なき子が取得する
- ③相続税の申告期限までに遺産分割協議が成立している
- ④原則として相続税の申告期限まで所有しかつ居住している

です（要件の詳細は省いています。）。

したがって、遺産分割協議では、小規模宅地の特例を適用できる相続人（配偶者、同居の親族、生計一の親族、家なき子）が宅地を相続（取得）するこ

とが必要条件になります。

ところが、今の時代には、子は自分の自宅を所有しており、親と同居している子はほとんどいませんし、また、実家の親も年金収入をそれなりにもらっていますので、子が親に対して仕送りをしているケース（生計一）はほとんどありません。そうすると、配偶者は別として、同居親族又は家なき子という要件を満たす子はいないかもしれません。

- ・一人暮らしの親が老人ホーム等に入所してそのまま相続が発生することもあります。そのような場合でも、死亡した親が介護認定を受けていれば、家なき子の要件に該当する相続人（アパート住まいの相続人）が相続（取得）すれば、小規模宅地の特例を適用できることもあります。
- ・自宅について小規模宅地の特例や配偶者税額軽減の適用を受けるために、残された配偶者が取得する遺産分割とするのが一般的ですが、近い将来に残された配偶者が認知症になった場合には、判断能力がないということになり、最悪のケースでは自宅を処分することができなくなるというリスクもあります。

相続人のうちの誰が実家を相続するかは、非常に悩ましい問題といえます。

- ・不動産の資産凍結を防止するためには、子が親との間で「委任契約兼任意後見契約」を公正証書で締結する方法により、認知症のリスクを回避する方法もあります。

3 実家を譲渡した際の税金の計算について

(1) 不動産を譲渡したときの税金の計算

- ・不動産を売却したときの税金の計算は、次のとおりになります（譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年超あるものとします。）。

譲渡所得（もうけ）＝売買金額－（取得費＋譲渡費用）

所得税等＝譲渡所得（もうけ）×20.315%

※取得費は、土地ならば買ったときの値段です。

建物は購入価額から減価償却相当額を控除した金額となります。

なお、取得費が不明な場合は、売却価額の5%を取得費とみなします（概算取得費）。概算取得費で計算すると、多額の税金が発生してしまうので、今のうちに自宅を取得したときの売買契約書や請負契約書を探しておきましょう。

※譲渡費用は、①契約書印紙代（約1万円）、②仲介手数料（売買価額の約3%＋6万円＋消費税）、③登記費用（登記原因証明情報作成料・約1万円）、④測量費用（約50万円）、⑤建物取壊費用（100万円～）などです。

※所得税等は、長期保有（1月1日現在で所有期間が5年超）ならば、所得税は15.315%、住民税は5%の合計20.315%となります。

短期保有（5年未満）ならば、約40%（所得税30.63%、住民税9%）の税率となります。

なお、所有期間・取得価額は、相続の場合には被相続人の取得年月日・

取得価額をそのまま引き継いで計算します。

4 譲渡所得の計算に関する特例を使って税金を少なくする方法は？

実家を譲渡した場合の大きな節税につながる特例は、次の3つがあります。

- ①生前の自宅の処分⇒居住用財産の譲渡の特例（3,000万円控除）
- ②相続時⇒居住用宅地の小規模宅地の特例（330㎡まで80%の評価額の減額）
- ③遺産分割後⇒空き家譲渡の特例（3,000万円控除）

実家を相続する際には、これらの特例が活用できるかどうか節税の大きなポイントです。

（1）空き家譲渡の特例

- ・空き家を譲渡した場合は、譲渡所得（もうけ）から3,000万円を控除することができますので、空き家譲渡の特例が適用できれば、大半のケースでは税金はかかりません。
- ・空き家譲渡特例の要件は、
 - ①亡くなった人が一人暮らし
 - ②昭和56年5月31日以前に建築された建物
 - ③売主が建物を引渡時までに取り壊す、又は買主負担で引渡後に取り壊す（耐震工事でも可です。）
 - ④相続時から売却時まで空き家である（居住、賃貸していない。）
 - ⑤相続開始日から3年経過する日の属する年の12月31日までの間に売却する
 - ⑥売却代金が1億円以下

⑦売却先が親子、夫婦などの特殊関係者以外の者である

という条件を満たす必要があります。

- ・被相続人が相続開始前から老人ホームに入居し、相続開始直前に空き家となっていた場合でも、①被相続人が要介護認定を受け、かつ、相続開始の直前まで老人ホーム等に入居していたこと、②被相続人が老人ホームに入居した時から相続開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用（被相続人の物品の保管等）がなされ、かつ、その家屋が事業の用、貸付の用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと、を条件に空き家譲渡の特例の適用を受けることができます。

※空き家譲渡の特例の適用を受けるためには、市役所に対して空き家であったことの確認申請書を提出してその証明を受ける必要があります。不動産屋に勧められて、急いで建物の取壊しをすると、適用が受けられなくなることもありますので注意が必要です。

- ・居住用財産の譲渡の特例と違って、空き家譲渡特例では、家屋の取壊しから譲渡契約までの期間について1年以内という制限はありませんので、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日までの間の譲渡であればよいことになっています。

（具体的な計算事例）

被相続人は自宅（評価額は、土地2,000万円、建物200万円）に一人暮らしであった。相続人は、長男及び長女で2人とも自宅を所有している。遺産分割では、自宅は各2分の1ずつの共有名義とし、売却代金2,200万円から諸費用（不動産仲介料、測量代、売買契約印紙代、登記費用、建物取壊し費

用で合計 400 万円) を差し引いた残額を 2 分の 1 ずつで分け合うこととしている。なお、自宅は 35 年前に取得しており、土地の取得費は 1,000 万円、建物建築費は 1,500 万円で減価償却相当額控除後の金額は 300 万円である。

$$\begin{aligned} \text{譲渡所得の計算} &= 2,200 \text{ 万円} - (1,000 \text{ 万円} + 300 \text{ 万円}) - 400 \text{ 万円} \\ &= 500 \text{ 万円} \end{aligned}$$

税額の計算 = 500 万円 × 20.315% = 1,015,750 円

※空き家譲渡の特例が適用できれば、譲渡所得金額は、

500 万円 - 500 万円 (3,000 万円上限) = 0 円 (譲渡所得) となるので、税金は 0 円となります。

(2) 相続税の取得費加算の特例

- ・ 今回の相続で相続税を納付していれば、相続で取得した不動産を相続後 3 年 10 ヶ月以内に売却した場合は、支払った相続税額の一部 (譲渡した不動産に対応する相続税額分) を取得費に加算して譲渡所得の計算ができます。

(計算式)

相続税の総額 × 当該譲渡する財産の相続税評価額

÷ (相続税の課税価額 + 葬式費用及び債務の額) = 取得費加算額

この規定を適用すると、譲渡所得の計算は、

譲渡所得 (もうけ) = 売買金額 - (取得費 + 相続税取得費加算 + 譲渡費用)

となります。相続税額の一部が経費になるイメージですが、残念ながら税額はそれほど大きく減少しません。

※相続税の取得費加算の特例と空き家譲渡の特例とは選択適用になり

ます。

通常は空き家譲渡の特例の方が、税額から直接 3,000 万円を限度に差し引きますので有利となります。

(3) 居住用財産の譲渡の特例

- ・自己の居住用財産を譲渡した場合には、譲渡所得から 3,000 万円を控除できる特例があります。
- ・譲渡した居住用財産は、所有期間の制限はなく、居住期間の制限もありませんので、短期間の所有・居住でもよいことになっています（ただし、特例を受けるためにのみ短期間居住していたケースでは認められません。）。
- ・居住者が、居住の用に供さなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡していれば、居住用財産の譲渡の特例を適用できます。
- ・居住用家屋を取り壊した場合には、家屋取壊し後 1 年以内に土地の売買契約書を締結し、かつ、その家屋を居住の用に供さなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで譲渡していれば、居住用財産の譲渡の特例を適用することができます。ただし、建物を取り壊した後売買契約を締結した日まで、貸付等の用に供していないことが条件です。
- ・したがって、相続人が、相続によって実家を相続（取得）した場合、相続人がその実家に居住しないときは、居住用財産の譲渡の適用を受けることはできません（ただし、空き家譲渡の特例は、要件に該当すれば適用受けられます。）。

○まとめ

核家族化で、相続人である子らは、各自が自分の自宅を所有していることが当たり前になっていきますので、相続した実家をどうするかは、非常に悩ましい問題です。

実家をどうするかについて、遺産分割において相続人全員の意見が一致すればよいのですが、仮に売却する方向で意見が一致したとしても、仲介業者をどうするか、売買価額をいくらとするかで相続人全員の意見が一致しないと、結局売却することも難しくなります。

一方で、売却を業者に依頼したものの、業者から提示された売買金額が予想に反して非常に低い場合には、その金額で売却するか、それとも他の業者に当たるかは非常に悩ましい問題ですが、提示された金額以上の金額で購入する業者が果たして出てくるかどうかは分かりません。人口減少や少子化の中で、今後も不動産の需要は増えるとも思われないことを考えると、今が売却のタイミングなのかもしれません。

いずれにしろ、実家を維持管理する上でのコスト（固定資産税、電気ガス水道代、庭木の剪定代、セコム管理料など）は、10年間で数百万円になりますし、税法の空き家譲渡の特例などを適用できるとしても適用の期限があります。

実家の問題の先送りをして、何も良いことはありません。

また、遺産分割の仕方によって、相続税の計算や譲渡所得税の計算の結果も変わりますので、できれば税金の計算も考慮しながら具体的な遺産分割を考えていく必要もあります。

したがって、親が元気なうちから、親と将来実家をどうするかをよく相談する

とか、あるいは、推定相続人間であらかじめ実家をどうするかを検討しておくこ
とが必要でしょう。

本日はご清聴ありがとうございました。