

# 自宅の土地・建物の相続対策 その⑤

～自宅を売却する場合の対策～

- 動画
- その① 自宅の相続評価の仕方
  - その② 自宅を相続する場合の対策 ～前編～
  - その③ 自宅を相続する場合の対策 ～後編～
  - その④ 自宅を贈与する場合の対策
  - その⑤ 自宅を売却する場合の対策
  - その⑥ どのように自宅を引き継ぐのが得？

# 自宅を売却する場合の特例

自宅を売却した場合に使える所得税の特例は

## ①居住用財産の3,000万円控除

➡ 居住していた不動産を売却した場合、売却利益から3,000万円を控除して税金を計算する

## ②空家譲渡の3,000万円控除

➡ 相続で取得した不動産が被相続人の死亡後空家になっており、空家を売却した場合は、売却利益から3,000万円を控除して税金を計算する

# 居住用財産の3,000万円控除

## 【要件】

- ①自分が住んでいた不動産、もしくはは住まなくなってから3年を経過した年の12月31日までに不動産を売る
- ②売った年の前2年以内に譲渡に対する他の特例を適用していない

## 【計算方法】

譲渡価格 - 取得費 - 譲渡経費 = 譲渡所得

(譲渡所得 - 3,000万円) × 税率 = 所得税

# 空家譲渡の3,000万円控除

## 【要件】

- ①被相続人が1人で住んでおり、相続開始後誰もその不動産に住んでいない。
- ②建物が昭和56年5月31日以前に建築されたもの(旧耐震基準)
- ③建物を売る場合は新耐震基準に満たす工事をする事。土地のみ売の場合は建物を取り壊すこと
- ④相続開始後3年10ヶ月以内に売却すること

# 不動産を売却する場合の注意点

①親族に売却した場合は2つの特例は対象外

②親族に売却する場合は売却価額は細かくチェックされる可能性が高いため、適当な金額で売らないこと

➡ 親族間だと安く・高く売買が可能なため

③特例を使う場合、要件が細かいため事前に要件を必ず確認する事



END