

営業社員のための『不動産税務通信』R6.4月号

自分の居住用ではなく相続した空き家でもない不動産に使える特別控除は無いのでしょうか？

取得が平成21・22年であれば特別控除が出来ます。

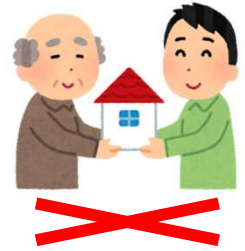
土地等の1,000万円特別控除

- ・譲渡者が平成21年又は平成22年に取得していること
- ・取得先が配偶者等の特別関係者でないこと
- ・相続、贈与、遺贈、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得したものではないこと
- ・土地又は土地上に存する権利であること(建物には適用不可)
- ・同一の土地等に居住用3,000万円控除や買換特例を併用できない
(別々の土地を同一年に売却しそれぞれに1,000万円特別控除や居住用3,000万円特別控除を適用することは可能)

●注意すべき適用誤りの例

(1)相続した土地等に適用した。

→譲渡者自身が第三者から購入した土地等が対象のため、平成21(22)年に相続取得した土地等は無論のこと、被相続人が平成21(22)年に購入したものを相続した相続人の売却の場合も適用できない。



相続取得には適用できない

(2)建物の売価にも適用した。

〔事例〕平成21年に購入した不動産を令和6年に売却

取得費 土地：概算取得費・建物：未償却残高400万円

売価 1,500万円(土地1,000万円・建物500万円)

土地売却益：1,000万円 - 1,000万円 × 5% = 950万円

950万円 - 950万円(1,000万円 > 950万円) = 0円

建物売却益：500万円 - 400万円 = 100万円 ←ここに特別控除は適用できない

平成21年又は22年に取得した土地等は居住用の特別控除や空き家の特別控除の要件を満たさなくても1,000万円の特別控除を受けることが出来ます。ただし、譲渡者自身が第三者から購入したものであり、建物部分の売価には適用できない点にご注意ください。また、適用できる不動産の範囲が狭いことからうっかり適用を失念するケースもあります。取得した時期は注意して確認するようにしましょう。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-3344-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30~17:30