

CAN DO

“可能性への挑戦”

第44号

金田会計事務所通信

【 栄枯盛衰 】

かつて世界に君臨したウインテル連合(マイクロソフトとインテル)もスマートフォンの時流に乗り遅れ、アップルやグーグル(アルファベット)に首位の座を奪われました。それを SNS のフェイスブックが猛追しています。自動車も持つ時代からシェア(共有)する時代になる兆しがトヨタやフォルクスワーゲンを慌てさせています。ドッグイヤー(犬は人間の7倍の速さで成長する、時代の移り変わりが早いことのとえ)の言葉通りの目まぐるしい時代の変化です。私たちの周りも同様で、同じ商品を、同じお客様に売り続けることは難しくなっています。常に新しい行動を必要としています。

しかし、残念なことに人間はルーチンワークがほぼ9割以上を占め、決められた日常に追われています。もちろん、ルーチンワークが悪いわけではありません。決めたことを続けることにより業務の効率化や専門化が可能になります。問題はその仕事をしているため、新しいことに取り組みにくくなっていることにあります。さらに言えば、忙しいからの理由で自分を正当化してしまいます。厳しいようですがそれを「老いる」というのです。つまり新しい行動の前に新しい頭を持たなければ現状を変えることはできないのです。

私は常に仕事に追われるのではなく、仕事を創ることを目標としてきました。時間を区切り、追い込まれる前に自分を追い込むこと、積極的にスケジュールリングができなければ責任を果たせません。しかし、物事はそううまくいかず、予定外、予想外のことも多くあります。反省ばかりしても前に進めません。反省とは過去を吹っ切るためにすることです。自分の心に整理をつけて、さあ、次の方角へ目を向けて進もうではありませんか。

金田 康良

2016年 8月



空き家を相続した場合の譲渡所得の特例とは？



平成 28 年度税制改正で注目されているのが、相続した空き家を譲渡した場合の 3,000 万円控除の特例です。住む人がいなくなって老朽化した空き家を解消するための対策として設けられました。しかし、単なる空き家ではなく、被相続人が居住していた家屋と土地が被相続人の死亡により空き家となったケースであり、居住用財産（家屋・土地）の譲渡所得の特例の特例になります。

【居住用財産の譲渡所得の特例とは】

個人が自己の居住の用に供している家屋とともにその敷地を譲渡した場合には、譲渡所得の金額から 3,000 万円が特別控除されます。



【空き家に係る譲渡所得の特例】

次の条件をすべて満たした場合には、その家屋及び土地の譲渡に係る所得から **3,000 万円**が特別控除されます。

(1) 要件

- ①被相続人が居住していた家屋と土地であること
- ②昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの
- ③建物の区分所有等に関する法律第一条に該当する建物でないこと
- ④その相続開始の直前において被相続人以外に居住していた者がいなかったこと
- ⑤相続により取得した時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用、居住の用に供されていなかったこと（いわゆる空き家状態）
- ⑥譲渡対価の額が **1 億円以下**であること
- ⑦「**被相続人居住用家屋等**」を確定申告書に添付すること
- ⑧平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までに譲渡すること



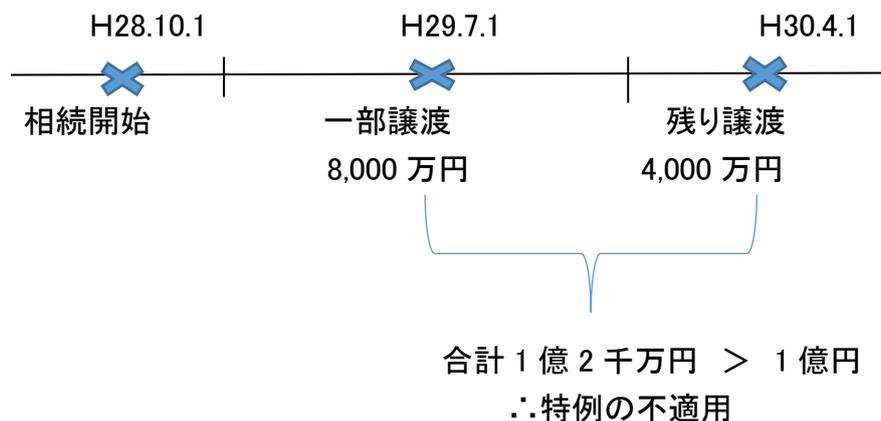
【区分所有に関する法律第一条に該当する建物とは】

構造上、住居・店舗・事務所などに区分されているもので、区分所有建物である**登記**がされている建物をいいます。それゆえ登記がされていない場合は要件を満たすこととなりますが、実際に賃貸の用に供していた場合は⑤の要件を満たさず不適用となります。



【譲渡価額が1億円以下とは】

対象となる家屋・土地の一部を譲渡し、後に残りを譲渡した場合は最初の譲渡金額が1億円以下であっても後に譲渡した金額との合計が1億円を超える場合はすべての譲渡に対して不適用となります。



【被相続人居住用家屋等確認書とは】

その家屋に被相続人以外に居住者がいなかったなどの④、⑤の証明として市区町村長が要件を満たすことを確認した旨を記載した書類のことをいいます。

確認書の交付を受けるためには空き家の所在地の市区町村に「被相続人居住用家屋等確認申請書」を提出する必要がありますが、国土交通所のHPにて入手できます。その申請書とともに市区町村に提出する必要書類は以下の通りです。

- ①被相続人の除票住民票の写し
- ②被相続人居住用家屋の譲渡時(家屋を取壊し更地にして譲渡する場合は「取壊し等の時」)の相続人の住民票の写し
- ③売買契約書の写し
- ④電気、ガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書等
☆取壊し等により譲渡する場合はこのほか、取壊し後から譲渡時までの敷地の使用状況がわかる写真等

【確定申告時の添付書類】

この特例の適用を受けるために確定申告書に添付する書類としては上記のほか

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②登記事項証明書等
- ③耐震基準適合証明書等(建物を取り壊して譲渡する場合は不要)
- ④売買契約書の写し等



【その他】

- ①被相続人が相続開始時(死亡時)に老人ホームなどに入居し生活の本拠としていなかった場合は不適用
- ②相続税が取得費に加算される特例とは選択適用



この特例に該当すれば最大で 600 万円以上の税額が減少するわけですから対象となるかもしれないと思われる方はお気軽にご相談ください。

気さくで、信頼できる頼もしい顧問税理士として税務・経営・経理の相談、指導等により企業活動へのサポートを行っています。お気軽にご相談下さい。



8月11日(木)~15日(月)まで
夏期休暇とさせていただきます。



金田会計事務所 〒541-0052 大阪市中央区安土町3丁目2番14号 サンキュウビルディング 10階
TEL (06)6264-3328 FAX (06)6264-3329
E-Mail : info@kaneda-kaikai.com URL : http://kaikai.asia/