



☆SUBARU TIMES☆ 3月号

来年度から適用予定の 31 年度税制改正

12 月に平成 31 年度の税制改正大綱が発表されました。今回はその中で、来年度平成 31 年 4 月から適用される予定の税制の一部についてご紹介していきます。

空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充・延長

1. 制度の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年（2019 年）末までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

☆改正

適用期限 4 年間の延長。平成 31 年 4 月 1 日から平成 35 年末まで譲渡する分。

(1) 被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の 3 つの要件全てに当てはまるものをいいます。

イ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。

ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

(2) 被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

☆改正

居住の用に供されていた家屋として、被相続人が老人ホーム等に入所したときから相続開始直前まで、被相続人による一定の使用がなされている場合も適用可能となります。

2. 適用要件

(1) 売った人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得したこと。

(2) 次のイ又はロの売却をしたこと。

イ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

ロ 相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売ること。

(3) 相続の開始があった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売ること。

(4) 売却代金が 1 億円以下であること。

(5) 売った家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

- (6) 同一の被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと。
- (7) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと。

特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の見直し

1. 特例の概要

個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額します。



2. 減額される割合

被相続人等 の事業の用に 供された宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等		①	特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業（貸付事業を除く）用の宅地等	②	特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
			③	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	④	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		被相続人等の貸付事業用の宅地等	⑤	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%

3. 特例の対象となる宅地等

相続開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等で、次の表の区分に応じ、それぞれに掲げる要件の全てに該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものをいいます。

区分	特例の適用条件	
被相続人に事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること



☆改正

相続開始前 3 年以内に事業の用に供された宅地等については、特例対象から除外となります。ただし、その宅地の上で使われている建物等の価額が、宅地の相続時価額の 15%以上である場合は、特例対象です。

ご不明な点等ございましたら、お気軽に担当者にお問い合わせ下さい。