

本当にあった相続事例⑨実家の処分

実家に母一人、小規模宅地の特例を使いたい

エクラ通信 71 号で、孫養子や遺贈により「小規模宅地の特例」(8割減特例)という、親の実家の土地の評価が最大8割減になる制度を使える場合があるお話をしました。8割減特例の対象は ①配偶者 ②同居していた親族 ③親に①②にあたる法定相続人がいない場合に限り、持ち家のない親族(子や孫など)となります。

高齢の母は、父が亡くなった後、自宅を相続して1人住まい。1人息子の長男は結婚して、自宅をもうすでに持っています。父から母への相続時には、①の被相続人の配偶者に該当し居住用の土地については330㎡まで80%減額で相続できましたが、唯一の法定相続人の長男には、この特例は使えません。しかし、長男には、大学を卒業して就職する予定の一人息子(孫)がいました。

長男(つまり別居している子)に持ち家があれば、①②③のどれにもあたらす原則対象外です。このため別居で持ち家のある子が親の実家の土地を相続すると8割減特例を受けられず相続税がはね上がります。しかし別居している子の子、つまり孫にまだ持ち家がない場合に、孫養子または遺贈で相続させれば③に該当し「8割減特例の対象」となります。

母の相続で実家は空き家に

しかし現実はそのようにはいきませんでした。高齢の母は、孫に自宅を残すという遺言も書かずに、孫を養子にすることもなく、平成28年5月に亡くなってしまいました。このままでは8割減特例は受けられません。

一方、実家の建物は昭和52年築、旧耐震基準で建てられたものでした。平成31年12月31日までに売却すれば、平成28年税制改正の空き家の譲渡所得の特別控除がうけられそうです。そこで、長男は、実家を売却し、前回エクラ通信89号でお話しました、譲渡所得の3,000万円特別控除を受けることにしました。売却するなら、リフォームして売るのが良いのか、更地にして売るのが良いのか検討します。

譲渡所得の計算例

ここでは解体費用150万円をかけて更地にし、仲介費用150万円、譲渡費用合計300万円をかけて5,000万円で売却したとします。取得費は5,000万円×5%=250万円(概算法)とすると、

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

$$5,000 \text{ 万円} - (250 \text{ 万円} + 300 \text{ 万円}) = 4,450 \text{ 万円 となります。}$$

3,000万円の特別控除の適用要件を満たした場合、譲渡所得は4,450万円-3,000万円=1,450万円 ですから、譲渡所得にかかる税金は、1,450万円×20.315%=2,945,675円

一方、特別控除の特例を受けられない場合の譲渡所得にかかる税金は、4,450万円×20.315%=9,040,175円

このように、3,000万円の特別控除の特例を受けられると、6,094,500円、長男の所得税が安くなります。ただし、この譲渡所得に係る計算では、実家の土地にかかる相続税を取得費に加算できません。

