

事務所コラム

2026 年 1 月 19 日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

相続空き家の特例 —分筆して譲渡した場合—

相続空き家の敷地を譲渡する場合、面積の広い土地は分筆して譲渡すると売却しやすくなり、価格も高くなる場合があります。

相続で取得した空き家の放置をなくしたい

相続空き家の特例は、耐震基準を満たさない居住用家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの）を耐震基準に適合させて土地と家屋を一括して売却するか、あるいは、家屋の全部を取り壊して売却する場合に、その他の特例の適用要件を満たすときは、譲渡所得から 3,000 万円（相続人が 3 人以上の場合は、1 人 2,000 万円）までを控除するものです。令和 6 年より、土地と家屋を一括して売却した後、譲渡した年の翌年 2 月 15 日までに、家屋が耐震基準に適合させるか、家屋の全部を取り壊す場合にも認められるようになりました。

被相続人ごと、相続人 1 人につき 1 回まで

この特例は、相続人の譲渡所得税を大幅に軽減させる特典を与えるものであるため、制度の利用は同一の被相続人について、相続人 1 人につき、1 回までに制限されます。

たとえば、相続で取得した土地を 2 筆に分筆して譲渡する場合、2 回に分けて売却することになりますが、そのうち、1 回について特例の適用を選択できます。また、

一度選択した特例の適用は、後で変更できません。例えば、1 回目の売却に特例の適用を選択した相続人は、その後、2 回目の売却が 1 回目の売却より譲渡所得が大きくなるからといって、1 回目の譲渡所得について修正申告書を提出しても 2 回目の売却で特例の適用を受けることはできません。

同じ年に売却すれば、全部に特例を適用

しかし、居住用家屋を取り壊した後、その敷地であった土地を分筆して同じ年に売却する場合には、特例の適用要件を満たしている限り、双方に特例を適用できることが国税庁の質疑応答事例で示されています。

ただし、同一年に分筆した双方の土地を売却して生じた譲渡所得について 3,000 万円まで（相続人が 3 人以上の場合、1 人 2,000 万円まで）の控除が限度となります。

特例の適用は居住用家屋の敷地に限られる

相続空き家の特例は、相続開始の直前に被相続人が主として居住の用に供される家屋と一体として利用されていた敷地部分にのみ適用されます。離れ、倉庫、車庫などに供されていた敷地部分には適用されません。その場合は居住用家屋とその他の建築物の床面積割合で按分して居住用家屋の敷地部分に特例を適用します。



特例は、主として居住していた家屋の敷地に限り適用されます。