

自宅を信託財産にした場合における 相続後の「空き家譲渡特例」の適用可否

税理士 白井一馬

令和4年12月20日に、自宅を信託財産にしていた場合には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特例（空き家譲渡特例）」が適用できないとする質疑応答事例が公表された。取得した信託財産に係る譲渡所得に、空き家譲渡特例が適用できないと聞くと、驚きと聞くと聞く。



1 空き家譲渡特例とは

(1) 「空き家譲渡特例」というネーミングが

sample

sample

sample

得た相続人か、家屋を取り壊し、跡地を売却した場合に、譲渡所得から最大3000万円を控除することが租税特別措置法において認められて（租税特別措置法25条3項、4項）。」
とも認め
に適合す

この制度で最も特徴的なのは建物に関する要件である。昭和56年5月31日以前に建築された建物であることを要件としてお

住用家屋を取り壊すことを目的とする政策税制なのだ。具体的には引渡しまでに建物を取り壊して土地のみを譲渡することが要

求される。買主が買取り後に建物を取り壊さなければならない。耐震工事をし、耐震基準に適合する建物について、引渡しまでに取壊しを要件にすることは適当でない。そのため、取壊し若しくは新耐震基準に適合するか、いずれかを満たすことが要

sample

sample

sample

sample

sample

sample

的な説明と「空き家譲渡特例」というネーミングの影響もある。以前、知り合いの司法書士から次のような相談を受けたことがあった。父が亡くなり、相続した実家を空き家として放置している。買主はそのままに空き家状態は解消さ