

不動産税務相談の現場から③【随時掲載】

税務相談にまつわる

「ちょっとMOTTAINAI」エピソード その2

―被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例 （「空き家特例」）―（前編）

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表
(税理士・行政書士・宅地建物取引士)

この仕事をしていると、不動産や
税務に関わる様々なご相談が舞い込
みます。

それらの中には、「もし○△していれば、○△の特例が適用できたのに……」、あるいは「もっと○×していたら、税額が○×円オトクになったのに……」と思わずため息が出てしまうような事案に遭遇することがしばしばございます。

その1（2022年11月号）で申し上げました通り、課税3原則（「公平」・「中立」・「簡素」）のもと、「課税の特例」は、あくまで原則に対する「例外的」措置と位置付けられておりますので、適用要件を「全て」満たした場合に限り、税負担の軽減を受けることができるものです。

今回は、その1でご紹介した「居住用財産3,000万円の特別控除の特例」と少し似ていますが、相続で取得した実家等の「空き家」を売却したときの特例、いわゆる「空き家特例」の事案についてお話しさせていただきます。(なお、個人が特定されないよう一部事実と異なる設定をしております。)

「空き家特例」とは

ところで、本題に入る前に、この「空き家特例」が制定された背景と制度の趣旨について簡単に触れておきます。

現在、我が国では出生率の低下に歯止めがかからない一方、平均寿命は世界トップクラスを維持するなど、依然として少子高齢化が進みつつあります。

こうした中、勤労世帯層、とりわけ若年層が都市部に集中する傾向は、高度経済成長期以降、一貫して変わっておらず、地方の過疎化の進行は収まる気配がありません。

このため、平成半ば以降、とりわけ地方における「空き家」の増加は、街の賑わいや活力の低下といった経済的側面のみならず、治安維持や防災等の観点からも、見過ごすことのできない現象として社会問題化しました。

こうした状況を踏まえ、国は「空き家」問題の抜本的な解消を目指して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）を議員立法として制定しました。

そして、この「空き家特例」は、

空き家解消を税制面から後押しする
施策として、平成28年度税制改正
により創設されたものです。

この特例は、「相続または遺贈によって取得した被相続人の『居住用家屋』および『その敷地等』を、『平成28年4月1日～令和5年12月31日までの間に譲渡』し、それが『一定の要件を満たす譲渡』であるときには、『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る』という制度です。

例えば、地方で一人暮らしをしていた父親が他界し、長男がその実家を相続したもの、きょうだいも含め、皆持ち家があるので、誰も実家に戻る予定がない。

そうすると、この実家は「空き家」
となってしまう、場合によってはそ
のまま放置されることにつながりか
ねません。

一方、子供達にとっても空き家の維持管理に要する経済的負担は少なくありません。

このため、一定の要件を満たすことを条件に、空き家を売却した場合、譲渡所得の金額から3,000万円までを控除できることとして、空き家の

流通促進につなげましょう、という制度です。

ただ、この制度は節税メリットが大きい代わりに適用要件が多く、かつ複雑なため、申告に際して細心の注意を払う必要があります。

今回も、一見些細とも思える（しかし重要な）特例要件の一つを満たさなかったことにより、惜しくも特例が適用できなかった「ちょっとMOTTAINAI（もったいない）」エピソードについて採り上げます。

母が一人で暮らしていた実家を相続

今回ご相談をいただいたのは、千葉県在住の60代のご婦人からで、お電話によるご相談内容は下記のようなものでした。

「昨年、母が亡くなり、母が生前一人で暮らしていた私の実家を、妹と二人で相続しました。地元の不動産業者に売却を依頼したところ、地元では人気の高級住宅街で立地条件も良いので良い値段で買い取っていただけたという話になりました。

私は、税金の特例についても一通り調べていたので、その不動産業者に『空き家特例は使えますか？』とお尋ねしたところ、『税金については詳しいことがわからないので、税理士さんに相談してください』と言われました。

ですから、本日はその「空き家特例」が使えるかどうか、この場で教えていただきたくお電話申し上げました。」とのことでした。

さらにお話を伺うと、相続にあたり相続税の申告が必要であったことや、税務申告書の作成まで、インターネットの情報をもとにご自身で行い、

納税したばかりである事実が判明しました。

もちろん、国税庁などのウェブサイトを参考にしつつ、ご自身で税務申告書の作成を行うことは可能ですが、複雑な税金の計算、申告書はもとより添付書類の作成まで一人で行うチャレンジ精神と根気に、当職も大変驚きました。

税務に関する一般的なご相談であれば、その場でお答えすることは可能です。

しかしながら、今回のケースのように、この特例が「実際に適用可能かどうか」といった個別具体的な判断が求められる場合、特に税額計算を伴うような場合には、適用要件の裏付けとなる資料も含め、広く調べないと責任を持った回答はできません。

したがって、今回はお電話にて概略のみ伺い、後日、改めて提出済の相続税申告書一式を持参いただき、詳しい説明を伺うことといたしました。

不動産の名義人は亡父だが

そして面談当日、ご婦人は開口一番、「実は、お電話にてお話ししておりましたが、母が亡くなる15年ほど前に父が亡くなり、財産の全てを母が相続しました。その時、実家の相続登記は行っておりませんでしたので、現在も不動産の登記名義は父のままになっています。今回、母が亡くなりましたが、母の登記名義になっていない状態で、自分と妹への相続登記を行うことはできるのでしょうか？」とお尋ねになりました。

空き家特例のご相談でお越しいただくので、こちらもそれなりに心の準備をしていたのですが、登記実務は守備範囲外の質問です。当職も不意を突かれて少々面食らってしまいました。

コンサルティング業務に従事されていらっしゃる方であれば既にご承知かと存じますが、登記実務は司法書士法に定める司法書士の独占業務となりますので、税理士の当職が軽々にお答えすることはできません。

そこで、「少しお待ちください。念のため確認いたしますので。」と申し上げ、日頃懇意にしている司法書士の先生に急いでお電話で相談し、先生から「数次相続の登記」という方法により問題なく解決できる旨のお答えをいただきました。

ご婦人には「解決可能な方法がありますが、これは税理士でなく司法書士の先生が担当する業務になります。よろしければ紹介させていただきますので、詳細は司法書士の先生から伺うようにしてください。」とお答え申し上げました。

この仕事をしていると、このように自分の守備範囲を超えた質問を受けることが頻繁にございます。いわゆる「業際（ぎょうさい）」に関わる問題です。

司法書士や税理士といった「隣接士業」と称される士業間では、所管省庁や法令等も異なり、原則として、それぞれの業務を所管する法令に規定された業務以外を行うことができません。

様々な理由からこうしたルールとなっているようですが、一般の方々、特に相談者の立場からすると、仕事

内容やその違いもよくわからず、一体どこに相談すれば良いのか迷ってしまい、利用者利便の視点からは少々悩ましい問題です。

実務上は、できるだけお客様のお手を煩わせずに済むよう、業務上関係の深い先生方と日頃からコミュニケーションを欠かさず、いざという時にスムーズな対応ができるよう連携を心掛ける、といった対応をされていらっしゃる先生方が多いようです。

今回のケースも、そうした日頃からのコミュニケーションが功を奏したようで、内心ホッといたしました。

妹と二人で適用を受けるために

さて、本題に戻りますが、早速、持参いただいた相続税の申告書一式に目を通します。

相続税申告書の表紙には、被相続人（亡母）の住所地を所轄する税務署の収受印が押されており、確かに申告書が受理されたことが確認できました。次に、申告書の記載内容の裏付けとなる「遺産分割協議書」を確認します。

今回は、特例適用対象となる、実家の不動産に的を絞って遺産分割協議書に記載された内容が特例適用要件を満たしているかどうかの検証を進めます。

改めて、「遺産分割協議書はどちらの先生に作成していただいたのですか？」と伺ったところ、「自分でインターネットを検索しながら見よう見まねで作成しました」と返されびっくりいたしました。彼女が作成した協議書は、一見すると、専門家が作成した協議書と見間違えうほど

しっかりした出来栄えでしたので……

続けてご婦人は、「今回は、空き家特例を妹と私の二人が使えるよう、実家は妹と共有で相続した形にしています。」とおっしゃいました。

（なるほどそんなことまでお調べになっていらっしゃるなんて！）と、二度驚いてしまいました。

なぜなら、この「空き家特例」は、空き家となった土地建物を共有名義で相続すれば、共有者それぞれが3,000万円ずつ控除を受けることが可能で、二人合わせて最大6,000万円まで譲渡益から控除を受けることができるからです。

そこで、改めて協議書の内容を確認させていただくと、（あれっ？土地は妹様と持分2分の1ずつの共有名義になっているけれど、建物は妹様の単独名義となっているわ？）

そこで、ご婦人に「先ほど、ご実家は妹様と共有で相続した形にしたと伺いましたが、建物を妹様の単独名義とされているのはなぜですか？」とお尋ねしました。

するとご婦人は、「建物を建てたのはかれこれ50年前になりますので、固定資産税評価額は幾らでもなく、不動産屋さんも建物は実質ゼロ評価でしか見られないから取壊しが前提だよ、とおっしゃいました。取壊しは実家が近い妹にやってもらうつもりでおりましたので、あえて共有にする必要もないと思い、妹名義にしたのです。」とおっしゃいました。

ところで、この「空き家特例」は、あくまで「被相続人の居住用土地及び建物（家屋）」を相続した方が受けられる特例となっています。

つまり、たとえ建物がゼロ評価であっても、土地と共に家屋も相続していなければ、この特例を受けることはできません。

このため、この協議書の内容では、（もちろん特例に定める他の要件を全て満たすことが前提となりますが）「土地と家屋」を相続した妹様のみがこの特例を受けられ、残念ながら、お姉様であるご婦人は、「土地」のみしか相続していませんので、この特例を受けられないということになってしまいます。

「（心の眩き）あ～残念、もったいない……」

ご相談者であるお姉様にこの事実をお伝えするのは、大変心苦しく申し訳ない気持ちで一杯でしたが、公正中立な立場で依頼人の信頼に応えることが私たち税理士の使命です。

「大変恐縮なのですが、実は、この特例は、たとえ家屋の評価がゼロであっても、家屋の持分も一緒に相続していないと受けることができません。ですから、この協議書の内容ですと、家屋も併せて相続した妹様については特例を受けられる可能性があります。お姉様の方は、残念ながらこの特例を受けることは大変難しいように思います。」

（特例の適用が受けられないと告げられた相談者は……。来月号の後編につづく）

【みずの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社）入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。