

司法書士、税理士と連携しての相続・売却

— 相続・売却 —

Aさんが昨年秋頃、お母さんが亡くなられ、住んでいた自宅の相続の相談にこられました。弊社が連携している司法書士が相続の手続きを行いました。ついで住宅を売却をしたいという事で、まずは無料査定で不動産価格を調べ、建物は築年数が古いため、土地としての売却を提案いたしました。

Aさんは当初、雪解け後から売出しを考えておりましたが、コロナウイルスの蔓延により不動産所有者が売り控えなのか、札幌市の不動産市場に物件が少なく、かえって高く売れる可能性がある事をお伝えしたところ、雪解け前に売り出すことになり、すぐに買い手がみつかりました。

— 譲渡税…譲渡所得税特例控除 —

売出しにあたって、本来であれば不動産を売却した場合譲渡税がかかりますが、税理士に相談したところ、Aさんのお母さんが居住していた不動産を相続して売却する場合、『被相続人の居住用財産の（空き家）を売った時の特例』（※）に該当することがわかり、譲渡税がかからないとのことでした。Aさんは売却も早期にでき、税金もかからないことがわかり喜んでおられました。

令和三年公示時価では札幌市内・近郊の住宅用地の地価高騰が報じられています。一方で相続手続きがなされないまま放置された「空家」が社会問題となっています。今回は主（あるじ）を失った空家の処分についての相談事例を紹介します。

（※）相続の空家売却に譲渡所得税特例控除

相続日から起算して3年目の年末までに、被相続人の居住していた家屋（昭和56年5月31日以前に建築）を相続した相続人が、その家屋又は取り壊し後の土地を売却した場合、一定の要件を満たせば、譲渡所得から3000万円の特別控除が適用され譲渡所得税が軽減されます。

対象期間は、平成28年4月1日から令和5年12月31日の間に譲渡されたものとなります。但し、中古住宅としての売却の場合、耐震基準を満たした家屋であることが要件となります。

主な適用要件

- ①相続した家屋は昭和56年5月31日以前に建築された家屋（マンション等を除く）であって、相続発生時に被相続人以外に居住者が居なかったこと。
- ②譲渡した家屋又は土地は、相続時から譲渡時点まで、居住、貸付け、事業の用に供されていたことがないこと。
- ③譲渡価格が1億円を超えないこと



当社ホームページをリニューアルしました。

北嶺不動産

空家の火災保険がかけられずお悩みの方へ

最近相談者の方から所有してる空き家に火災保険を掛けようとしたところ、保険会社から断られて無保険状態で心配というお話が頂きました。弊社が提携している保険会社に確認したところ、全てではないですが空き家でも火災保険に加入することはできるとの事で、相談者は無事火災保険に入る事ができました。空き家の無保険状態でご心配の方はご相談ください。

北嶺通信

建築・リフォームは…

北嶺グループ (株)共同舎へ

2021年

4・5月

NO.79

北嶺不動産有限公司

札幌市東区北31条東17丁目5番24号

T (011) 783-5667 F (011) 783-5768

E-mail hokurei1985@topaz.ocn.ne.jp

URL <http://hokurei-fudousan.co.jp>

※裏面もご覧ください。