

押さえておきたい不動産豆知識

相続空家の 3,000 万円特別控除～パート 2

【共有で相続する場合に気をつけることとは！？】

- ・必ず建物(空家)と土地をセットで共有で相続すること。
- ・共有者それぞれが 3,000 万円控除を使えます。

相続人数	1 人	2 人	3 人以上
1 人あたり控除額	3,000 万円	3,000 万円	2,000 万円
トータルの控除額	3,000 万円	6,000 万円	6,000 万円以上

※土地だけを相続した場合、3,000 万円控除は受けられない。

【更地にして譲渡(売却)する場合】

① 売主が更地にする場合	相続空家の 3,000 万円控除がつかえる
② 買主が更地にする場合	売ってから売った日の属する翌年2月15日まで 更地にした場合は特例が受けられる

※昭和 56 年 6 月 1 日以後の建物解体(更地)の場合、特例を受けられない。

【建物ありで譲渡(売却)する場合】

① 売主が耐震工事をする	地震に対する適合証明があれば控除がつかえる
② 買主が耐震工事をする	売ってから売った日の属する翌年2月15日まで 地震に対する適合証明があれば控除がつかえる

・買主が更地や改修工事をする場合、時間的な制約がでてきますので、売買契約等でしっかりと特約を定めることが重要です。