個人資産税のホットな情報をお届けします

OSA通信 ＝第37号＝

2012.10.22
長掛栄一税理士事務所
【不定期発行】

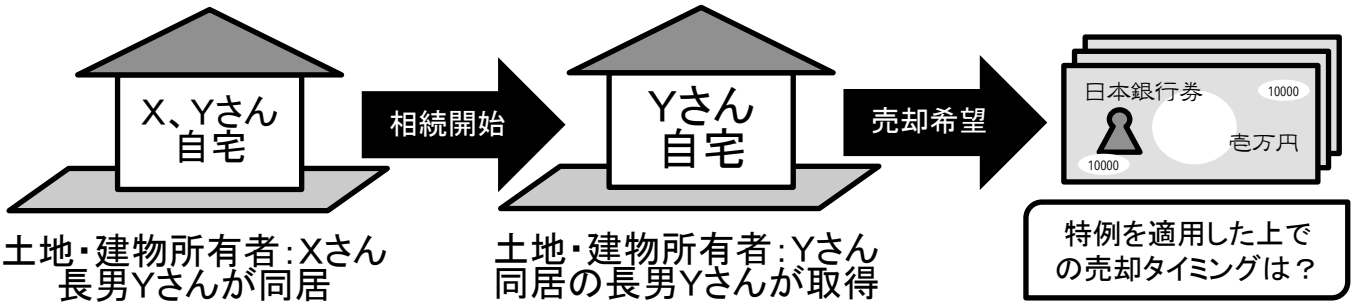
★小規模宅地等の課税価格の特例と不動産譲渡

平成２２年度税制改正で相続税の小規模宅地等の課税価格の特例が改正され、特例の適用を受けることができるためには相続税の申告期限までその不動産を保有しなければならないケースが大幅に増えました。この改正は隠れた相続税増税改正といわれ、多くの方の相続税負担に影響を及ぼしています。

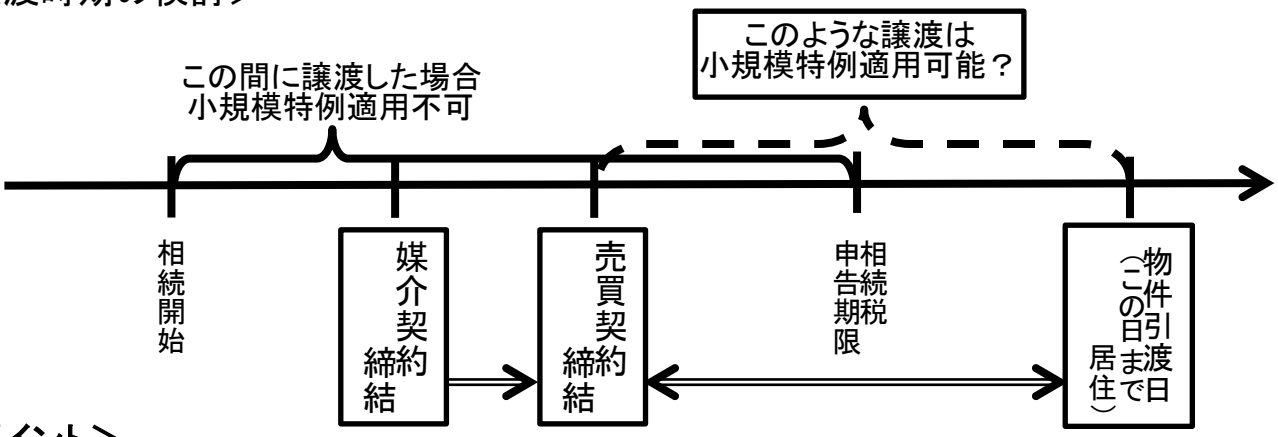
また、以前と違い相続税の申告期限前に不動産を売却してしまうと、一部の例外を除き、その不動産について小規模宅地等の課税価格の特例が受けられないようになりました。今回は小規模宅地等の課税価格の特例を受けた不動産を売却する際のポイントをまとめてみました。（長掛栄一）

◎特例適用を受けつつ不動産売却を行うためには、、、

＜小規模宅地等の課税価格の特例を受ける不動産の譲渡＞



＜譲渡時期の検討＞



＜ポイント＞

相続で取得した財産を譲渡する場合、売却活動そのものを相続税の申告期限後まで待って始める必要はありません。

また、不動産仲介業者と申告期限までの間に媒介契約を締結しても問題はありません。

小規模宅地等の課税価格の特例を受けつつ不動産の譲渡を行う場合のポイントは次の通りです。

①売却活動そのものは相続税申告期限前※でもOK
②売買契約締結も相続税申告期限までに行ってもOK
③不動産の引き渡し日（最終決済日）は相続税申告期限よりも後の日付にする必要あり
④Ｙさんは相続税申告期限よりも後の日付まで居住し、引っ越しを行う必要あり
※Ｙさんが譲渡に際し、確定申告で譲渡所得の居住用不動産を譲渡した場合の各種特例を受ける場合には、Ｙさんが遺産分割等で本不動産を取得してから売却意思を固めていることが必要です（Ｙさんが居住の意思を持って不動産を所有する必要があるため）。

以上の通り、特例の適用条件を満たすような形で売却活動を進めていけば、相続税の「小規模宅地等の課税価格の特例」の適用を受けつつ不動産の売却は可能です。税理士、不動産仲介業者と売却方法について相談しながら進めることをお勧めします。

Copyright 2012 Eiichi Osakake Tax Accountant Office. All rights reserved.