

ご存知
ですか？

知って得するマイホームに関する 税金のポイント 相続編

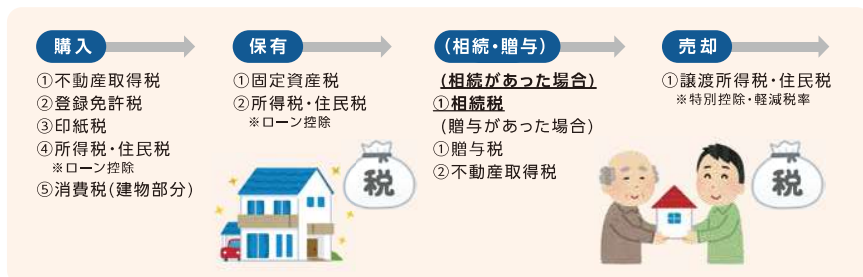
ちくぎん地域経済レポート2025 冬季号

不動産には様々な税金が関わってきます。これらの税金は、購入時だけでなく、相続や贈与時にも発生するため、マイホームをお持ちの方は事前に理解しておくことが重要です。前回に引き続き本稿では、特にマイホームの相続に係る税金や特例制度などについて解説します。



マイホームの取引と税金

マイホーム購入から売却における場面において、それぞれに関わってくる税金は以下の通りです。



亡くなられた方(以下「被相続人」という)のマイホームを相続人が相続した場合には、様々な特例制度が設けられています。相続人が押さえておきたい主な特例制度などについて以下で紹介します。

相続時:小規模宅地の特例

小規模宅地の特例とは、被相続人が所有していた土地を相続人が相続した場合に、一定の要件を満たすと、その土地の評価額を最大80%減額することができる制度です。

マイホームをお持ちの方が亡くなられた場合、そのマイホームも相続財産となります。相続税の申告においては、相続財産が多ければ多いほど相続税額は多額になる累進課税となっているため、小規模宅地の特例制度を使うことにより、相続財産の評価額を下げ、相続税額の負担を軽減することができます。

相続した土地の種類などに応じて要件、減額割合(表を参考)が異なるため、どの土地を誰が相続するのかを十分検討する必要があります。

被相続人の土地等の利用区分		限度面積	減額割合
被相続人のマイホーム(居住用)の土地等		330㎡	80%
被相続人の事業用の土地等	貸付事業以外の土地等	400㎡	80%
	貸付事業用の土地等	200㎡	50%

(出所:執筆者作成)

相続時:配偶者居住権

配偶者居住権とは、マイホームをお持ちの方が亡くなられた場合に、そのマイホームに住んでいた被相続人の配偶者が、被相続人が亡くなられた後も引き続きそのマイホームに住み続けることができる権利のことをいいます。配偶者居住権を設定した場合には、マイホームに関する権利が「居住権」と「所有権」に分かれることになり、配偶者以外の相続人が「所有権」を相続することが可能になります。

この配偶者居住権に関しても左記の小規模宅地の特例が適用できるため、小規模宅地の特例を適用する場合には、十分な検討が必要となります。

配偶者居住権は終身の権利となっており、他人に譲渡することはできないこととなっていますので、配偶者居住権を相続した配偶者は自分が亡くなるまで、そのマイホームに住み続けることができます。配偶者が亡くなられた場合には、その配偶者居住権は消滅することとなるため、配偶者が亡くなられた場合にはその配偶者居住権は相続税の課税対象とはなりません。配偶者居住権をうまく活用することにより、「一次相続」、「二次相続」により生じる相続税を節税できる場合もあります。



売却時:取得費加算の特例(相続財産を売却した場合)

相続により取得した被相続人のマイホームを相続があった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年以内に売却した場合には、相続税の申告時に支払った相続税額のうち一定の方法により計算した金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。

売却時:相続した空き家を売却した場合の3,000万円控除

相続により取得した被相続人のマイホームを平成28年4月1日から令和9年12月31日までに売却した場合に、一定の要件を満たしているときは、売却により生じた譲渡所得の金額から最高3,000万円を控除することができます。

この空き家を売却した場合の3,000万円の控除は、上記の取得費加算の特例との併用はできないため注意が必要です。

今回はマイホームの相続における特例を取り上げました。マイホームの贈与時における特例制度などについては次回以降に解説します。

マイホームについては様々な税金面での特例制度があり、通常の申告後、後日さかのぼって適用できないものがほとんどであり、細かい注意点などもあるため、詳細は税理士などの専門家に相談することが重要です。

お問合せ先

AKJ Partners

税理士法人AKJパートナーズ 福岡オフィス

税理士: 富永・吉良

福岡市博多区住吉1-2-25 キャナルシティビジネスセンタービル9F

TEL.092-283-3350 / FAX.092-283-3351

【お問合せはこちら】

ご存知
ですか？