

# 相続空家の 3,000万円 特別控除

相続日から  
3年が期限です

相続した空家を  
売却したい



## 相続空家の3,000万円特別控除とは

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の死亡により空き家となった土地建物を相続等した相続人等が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除する制度です。

令和5年度税制改正により「空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例」が4年延長され、  
適用期限が2027年（令和9年）12月31日までとされました。



### 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費(譲渡価額} \times 5\% \text{※1)} - \text{譲渡費用(除去費用等)} - \text{特別控除} 3,000\text{万円}$$

※1 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

### 具体例 相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を3,360万円で譲渡した場合

#### （前提条件）

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明
- ・相続人は1名

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額0円

$$(3,360\text{万円} - (3,360\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20.315\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額約607.8万円

$$(3,360\text{万円} - (3,360\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20.315\% = \text{約} 607.8\text{万円}$$

※上記内容は、令和6年12月現在の法令に基づき作成しております。

近鉄の仲介  新宿営業所 0120-706-688

<https://chukai.kintetsu-re.co.jp> 近鉄の仲介 新宿

検索

国土交通大臣(11)第3123号

(一社)不動産流通経営協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

〒160-0022 東京都新宿区新宿2丁目5番10号 アーバンセンター新宿9階

TEL:03-5312-7621 FAX:03-3354-0163 [e-shinjuku@kintetsu-re.co.jp](mailto:e-shinjuku@kintetsu-re.co.jp)

●定休日:水曜日・木曜日 ●営業時間:10時00分～18時00分