

～ 相続を見据えた建替って？ ～

今回のかわら版は”一定面積以上の土地を所有“されていて、**築年数が30年以上の建物にお住まいの方**に一度ご覧になって頂きたい記事です。相続対策への効果もあり、案外良い方法かもしれません。

< 自宅の一部を売却、その資金で建替！ >

弊社への介護、相続相談の中で「自宅を売却してマンションに移り住む」お客様は今まで何人もいらっしゃいました。

その一方で「**先祖からの土地を手放すのは・・・**」といった理由で躊躇、見送りになったお客様も、正直いらっしゃいます。

そのほかにも、

先に買い替え先の物件を購入したものの、思うような金額で自宅の売却が進まなかったらどうしよう・・・。

住み慣れた場所から馴染みの無い場所に転居すると、環境が変化することでストレスがかかり、心身に弊害を与えてしまう**“リロケーションダメージ”**があったらどうしよう・・・。

デメリットを十分考慮した上で、お住み替えされるのであれば良いのですが、**少しでも不安**があるのであれば「**建て替え**」を検討されてはいかがでしょうか？

住み慣れたご自宅の建て替えであれば、上記のデメリットは避けられ、ゆくゆく相続が発生した際にも、対策がしやすくなります。

代表的な方法として、

1. 土地の一部を売却して、そのお金で建て替え



2. 二世帯住宅への建替え (子世代同居の場合)



将来、親世帯の空間を賃貸住宅に変更。

3. 賃貸併用住宅への建替え (土地を分割し、貸家にする方法)



将来はご自宅部分も賃貸住宅に変更。

<売却の場合、手順を間違えると税負担増！>

自宅の敷地の一部を売却し、その資金を基に残りの敷地に自宅を建て替える手順は、税金控除を利用するために行う手順の代表例です。

1. 現在の自宅（家屋）の解体を行う
2. 敷地の一部を売却する
3. 新たな自宅の建築

上記の手順通りに自宅の建替えを行えば、居住用財産の3000万円特別控除が利用できます。

居住用財産の3000万円特別控除の概要は次の通りです。

マイホームの特別控除

居住用の3,000万円特別控除	マイホームを売却した場合、譲渡所得から3,000万円を控除できます。
-----------------	------------------------------------

※マイホームの特別控除の他に、収用等のための5,000万円特別控除・特定土地区画整理事業のための2,000万円特別控除

3,000万円特別控除の適用要件

- (1)自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。
以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- ※ 住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件全てに当てはまる必要があります。
 - ①その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
 - ②家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。
- (2)売った年の前年及び前々年にこの特例の適用を受けていないこと。
- (3)マイホームの買換えやマイホームの交換の特例若しくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。
- (4)売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (5)災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- (6)売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。

3000万円特別控除を利用するためには、売却する敷地が“居住用の不動産”であることが条件となります。

しかし、現在住んでいる自宅を解体せずに「庭先の余っている土地のみを売却」となると、売却した土地は居住用の不動産ではないと税務署に判断されてしまいます。

建物の一部を壊して残りの部分をリフォームして利用する、いわゆる減築などを行った場合も同様に、売却した土地は居住用の不動産ではないと判断されます。

つまり、現在の自宅のすべてを解体しなければ、全ての土地が居住用の不動産として判断されないということになります。

ご興味のあるオーナー様、一度お声がけ頂ければご提案させていただきます。

「売・貸物件
不足しております！」

好評につき、物件が不足中です
掲載料や面倒な手続きは必要ありません。
「ご依頼」を頂くだけで結構です。

<https://maruhiro2103.co.jp>

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、
声かけ頂ければ、何でもお役に立ちます！

～土地・建物のよろず屋～

 マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町109番地

TEL: 052-413-4628

