

第 5568 号	 リーダースクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダースクラブFAXニュース
		(2016年)平成28年 10月 11日 火曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所 / 相続税申告相談センター (編集・発行：税理士 三輪厚二)
 大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.souzokuzouyo.com>

不可分な一団の土地にある敷地等

Q：被相続人居住用家屋等を譲渡した場合の3,000万円控除を受けようと思っておりますが、用途上不可分の関係にある2以上の建築物が土地の上にあります。どのようにして対象敷地を求めたらいいのですか？

A：次のように計算して求めます。

【解説】

被相続人が居住していた家屋等を相続した相続人が譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を控除してくれる特例が、平成28年の税制改正で創設されましたが、対象となる土地又は土地の上に存する権利かは、社会通念にしたがって、その土地等が相続開始直前において被相続人居住用家屋と一体利用されていた土地等であったかどうかにより判定することになりますが、その土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地である場合には、次の算式によって計算した面積に係る土地の部分が対象になることとされています。

$$A \times B \div (B + C) \times \text{譲渡した土地等の面積} \div A$$

A: 一団の土地の面積(注1)

B: 相続開始直前における一団の土地にあった被相続人居住家屋の床面積

C: 相続開始直前における一団の土地にあった被相続人居住用家屋以外の建築物(注2)の床面積

(注1) 被相続人以外の者が相続開始直前において所有していた土地等の面積も含まれる。

(注2) 被相続人以外の者が所有していた建築物も含まれる。

