

営業社員のための『不動産税務通信』R7.5月号

母の居住用不動産を信託財産とする家族信託を締結していましたが、委託者兼受益者の母が亡くなりました。空き家の特別控除は使えますか？

家族信託契約により帰属権利者が取得した居住用不動産に空き家の特別控除は使えません。



①生前に家族信託を締結



↑↓ 家族信託



受託者：息子

②死亡による相続発生 (信託の終了)



↓ 所有権移転



相続人
(帰属権利者)：息子

信託が終了したことによって所有権が移転した不動産は、**相続又は遺贈による取得とはみなさない**ので、空き家の特別控除を適用することは出来ない。

(国税庁文書回答事例
令和4年12月20日)



どうすれば
適用できた？

- ①母が存命のうちに売却する
⇒母の居住用財産として特別控除が適用できる。
- ②生前のうちに同居するなどして**相続人の居住実績**を作る
⇒相続人の居住用財産として特別控除が適用できる

不動産の所有者である高齢の親が、将来に認知症になった時の備えとして居住用不動産を信託財産とする家族信託契約があります。認知症対策としては有効ですが、委託者兼受益者である親に相続が発生したとき、当該信託契約に基づいて相続人がその居住用不動産を取得しても税務上は「相続又は遺贈ではない」として空き家の特別控除が適用不可である点に留意しなければなりません。この不動産に特別控除を適用したいときは、本人が活着しているうちに売るか、または、所有権を取得する相続人自身に居住実績を用意しておく必要があります。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30