

いつもお世話になっております。
立春とは名ばかりの厳しい寒さが続いております。
いかがお過ごしでしょうか。
それでは、今月の事務所だよりをお届けします。



相続空き家の特例 一分筆して譲渡した場合ー

相続空き家の敷地を譲渡する場合、面積の広い土地は分筆して譲渡すると売却しやすくなり、価格も高くなることがあります。

◆相続で取得した空き家の放置をなくしたい

相続空き家の特例は、耐震基準を満たさない居住用家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの）を耐震基準に適合させて土地と家屋を一括して売却するか、あるいは、家屋の全部を取り壊して売却する場合に、その他の特例の適用要件を満たすときは、譲渡所得から 3,000 万円（相続人が 3 人以上の場合は、1 人 2,000 万円）までを控除するものです。令和 6 年より、土地と家屋を一括して売却した後、譲渡した年の翌年 2 月 15 日までに、家屋が耐震基準に適合させるか、家屋の全部を取り壊す場合にも認められるようになりました。

◆被相続人ごと、相続人 1 人につき 1 回まで

この特例は、相続人の譲渡所得税を大幅に軽減させる特典を与えるものであるため、制度の利用は同一の被相続人について、相続人 1 人につき、1 回までに制限されます。

たとえば、相続で取得した土地を 2 筆に分筆して譲渡する場合、2 回に分けて売却することになりますが、そのうち、1 回について特例の適用を選択できます。また、一度選択した特例の適用は、後で変更できません。例えば、1 回目

の売却に特例の適用を選択した相続人は、その後、2 回目の売却が 1 回目の売却より譲渡所得が大きくなるからといって、1 回目の譲渡所得について修正申告書を提出しても 2 回目の売却で特例の適用を受けることはできません。

◆同じ年に売却すれば、全部に特例を適用

しかし、居住用家屋を取り壊した後、その敷地であった土地を分筆して同じ年に売却する場合には、特例の適用要件を満たしている限り、双方に特例を適用できることが国税庁の質疑応答事例で示されています。

ただし、同一年に分筆した双方の土地を売却して生じた譲渡所得について 3,000 万円まで（相続人が 3 人以上の場合、1 人 2,000 万円まで）の控除が限度となります。

◆特例の適用は居住用家屋の敷地に限られる

相続空き家の特例は、相続開始の直前に被相続人が主として居住の用に供される家屋と一体として利用されていた敷地部分にのみ適用されます。離れ、倉庫、車庫などに供されていた敷地部分には適用されません。その場合は居住用家屋とその他の建築物の床面積割合で按分して居住用家屋の敷地部分に特例を適用します。

海外勤務中の株式譲渡（日本で課税の場合・課税されない場合）

◆海外勤務者は非居住者

外務省の令和6年（2024年）10月1日現在の海外在留邦人数調査統計によると長期滞在者（海外勤務者）は71万2,713人です。

給与所得者が1年以上の予定で海外の支店などに転勤すると、一般的には日本国内に住所を有しない者と推定され、所得税法上の非居住者となります。非居住者の場合、日本で課税を受けるのは国内源泉所得のみとされています。

◆海外勤務中に株式を譲渡した場合

給与所得者が海外勤務中であれば、一般的には恒久的施設を有しない非居住者に該当します。恒久的施設を有しない非居住者が株式等を譲渡した場合、次の1から6のいずれかに該当する所得が申告対象の国内源泉所得として課税対象となります。

- 1.買集めによる株式等の譲渡による所得
- 2.事業譲渡類似株式等の譲渡による所得
- 3.税制適格ストックオプションの権利行使により取得した特定株式等の譲渡の所得
- 4.不動産関連法人の一定の株式の譲渡による所得
- 5.日本に滞在する間に行う内国法人の株式等の譲渡による所得
- 6.日本国内にあるゴルフ場の株式形態のゴルフ会員権の譲渡による所得

1と2と4は特殊なケースと考えられますが、3と5と6は実際に身近に起こりそうな譲渡ではないでしょうか。

1から5に該当するものについては、「上場株式等に係る譲渡所得等の金額」と「一般株式等に係る譲渡所得等の金額」に区分し、他の所得の金額と区分して税金を計算する申告分離課税となり、6に該当するものについては総合課税の対象となります。これらに該当する場合は確定申告が必要です。

◆租税条約により日本では課税されない場合

租税条約は関連国内法規に優先してその効力を有すると理解されています。そのため、海外勤務者が居住する国と日本国との間に租税条約（協定）があれば、それに従うことになります。

たとえば、香港居住者の普通の株式譲渡（不動産関連や事業譲渡類似を除く）は、日・香租税協定により日本国内では課税されません。シンガポールの場合も然りです。

一方、租税条約が結ばれていないかたり、モナコなどのように執行共助条約のみしか結ばれていないかたりの場合は、所得税法の原則通り日本で課税されます。

～ちょっと一息のコーナー～



癒しグッズの紹介

デジタル疲れを癒やす「集中ケア家電」がさらなる進化を遂げ、売上を大きく伸ばしています。中でも注目は、充電式デバイスの「デジタル温灸（火を使わないお灸）」です。「お灸はハードルが高い」というイメージを払拭し、火を使わず、首や肩に貼るだけで深部まで効率よく温熱を届けます。手軽に本格的なセルフケアができる、現代人の新定番アイテムです。