

空き家に係る譲渡所得の特別控除の 特例の創設

(担当：安藤 俊英)

平成 27 年末に平成 28 年度税制改正大綱が公表されました。近年、日本でも問題になりつつある空き家の解消を促進する制度が創設されました。親から実家を相続しても、なかなか手放すことができずに、そのまま空き家となってしまいうケースも少なくありません。周辺地域の生活環境のためにも放置していると不適切である空き家問題を解消するため、一定の要件を満たす場合には、空き家及びその敷地を譲渡した場合の譲渡益から 3,000 万円を控除することが出来ることとされました。今回は、その新しく創設された「空き家に係る譲渡所得の特別控除」について解説します。

I 制度の概要

相続した被相続人の居住用不動産を譲渡し、下記 II の要件を満たす場合、居住用財産の 3000 万円特別控除が適用できることとされました。

II 適用要件

以下の要件のすべてを満たす譲渡がこの特例の適用を受けることができます。

- ① 相続時から相続開始後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に譲渡していること。
- ② 被相続人の居住の用に供されていた家屋で相続開始の直前において被相続人以外に居住していた者がいないこと。
- ③ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること。
- ④ 譲渡対価が 1 億円を超えないこと。
- ⑤ 次に掲げる区分に応じ、それぞれに掲げる要件を満たす譲渡であること。
 - A) 被相続人の居住用家屋（次のイ及びロの要件を満たすものに限り。）の譲渡又は被相続人の居住用家屋および土地を譲渡した場合
 - イ) 相続時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付の用、居住の用に供されたことがないこと。

- ロ) 譲渡時において地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合していること。

- B) 被相続人の居住用家屋（次のイの要件を満たすものに限り。）を除去した後にその敷地の用に供されていた土地（次のロの要件を満たすものに限り。）を譲渡した場合
 - イ) 相続時から当該除去の時まで事業の用、貸付の用、居住の用に供されたことがないこと。
 - ロ) 相続時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付の用、居住の用に供されたことがないこと。

手続き

この特例を受けるためには、確定申告書に地方公共団体の長等の、当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が一定の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類その他の書類の添付がある場合に適用されます。

適用期限

平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの譲渡につき、この特例の適用があります。

他の規定との関連

相続財産に係る譲渡所得の課税の特例との選択適用とするほか、居住用財産の買い替え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられます。

注意点

相続により生じた空き家であり、旧耐震基準しか満たしていないものに関しては、相続人が必要な耐震改修や除却を行ったうえで家屋又は敷地を譲渡する必要があります。また、賃貸してしまった場合や、相続発生後にその空き家に誰かが住んでしまった場合には、この特例は適用されませんのでご注意ください。