

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

空き家を譲渡した場合に所得税の特別控除ができるようになったと聞きましたが、内容を教えてください。

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によれば、空き家は毎年6万戸以上も増加しており、適切な管理が行われていない空き家は周辺の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている現状があると指摘されています。これを踏まえ、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、空き家対策が進められてきました。また空き家を発生させないことが、そもそも重要であり、居住用家屋が空き家化する契機は「相続時」が最も多いことから、平成28年度税制改正で、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設されました。

1. 概要

被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、その家屋（その敷地を含む）又は除却後の土地を譲渡した場合において一定の要件を満たす場合には、当該家屋又は除却後の土地の譲渡益から3,000万円を控除することができます。

2. 適用要件

- ① 相続した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建物（マンション等）を除く）であって相続発生時に、被相続人以外に居住者がいなかったこと。
- ② 譲渡した家屋又は土地は相続開始時から譲渡の時まで、事業・貸付・居住の用に供されていたことがないこと。
- ③ 家屋の譲渡の場合は、譲渡の時に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するものであること。
- ④ 譲渡対価の額の合計額が1億円を超えないこと。
- ⑤ 相続時から相続開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。

3. 適用期限

平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡に適用されます。

4. 適用を受けるための手続き

この規定は、確定申告書に地方公共団体の長など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等の添付がある場合に適用されます。

5. 他の規定との調整

相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（いわゆる相続税額の取得費加算）とは、選択適用となります。また居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられています。

■空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例（改正後）

