

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

【図1】空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を受ける為の要件

番号	要件
①	相続により発生した空き家を相続人が取得
②	その空き家が昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンション等の区分所有建築物を除く)であること
③	相続発生時に、被相続人以外に居住者がいなかったこと
④	譲渡をした家屋又は土地は、相続時から譲渡時まで、事業・貸付・居住の用に供されていたことがないこと
⑤	家屋(耐震性がない場合は、耐震リフォーム後のものに限り、その土地を含む)又は除却後の土地を譲渡すること
⑥	平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間の譲渡であること
⑦	譲渡価額が1億円を超えないこと

前回までの二回に渡って『空き家対策特別措置法』について説明しました。今後空き家の数は上昇の一途をたどると予想されており、社会問題になると懸念されています。その問題に対する対策として『空き家対策特別措置法』が平成27年5月より、そして今回お話しする『空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例』が平成28年4月1日より施行されることとなりました。今回は『空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例』について説明します。

・導入の背景

平成28年度税制改正大綱において『空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例』という新たな条文が加わることになりました。これはいくつかの要件があり、それらの要件を満たした上で譲渡した場合には、居住用財産の

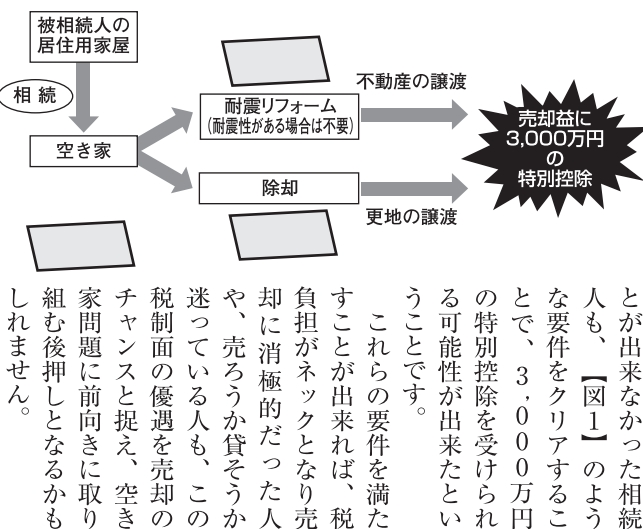
3,000万円特別控除が適用できるといった内容です。

① 居住用家屋及びその敷地を譲渡

② 居住の用に供していた家屋及びその敷地を居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であることが大前提としてあります。

つまり、相続により取得した空き家をそのまま、もしくは除却して更地にして売却しても、居住の要件を満たしていないこととなるため、現行の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例を利用することが出来ませんでした。

今回の特例が出来たことにより、以前ならば3,000万円の特別控除を全く受けることが出来なかった相続人も、【図1】のよう



な要件をクリアすること、3,000万円の特別控除を受けられる可能性が出来たという事です。

これらの要件を満たすことが出来れば、税負担がネットとなり売却に消極的だった人や、売ろうか貸そうか迷っている人も、この税制面の優遇を売却のチャンスと捉え、空き家問題に前向きに取り組む後押しとなるかもしれません。