

VOL.2308

税務・財務 ニュース

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、これらの情報をお客様のお役に立てていただければと願っております。

ご自身にどう当てはめたらよいのかをお考えいただき、ご不明な点がございましたら、一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、少しでも貢献できればと願います。

友弘 正人
執筆者 先田 真司

[今月のテーマ]

空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円特別控除の 適用要件が緩和されます

[contents]

- ◆ 現行の制度概要
- ◆ 令和 5 年度改正（令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡から適用）
- ◆ 適用を受けるための手続きの流れ
- ◆ 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合



税理士法人 トータル財務プラン
行政書士法人 トータル財務プラン
一般社団法人 トータル財務プラン
株式会社 トータル財務プラン
友弘 正人 公認会計士事務所

〒651-0087 神戸市中央区御幸通 3 丁目 1 番 8 号
ライオンズ三宮ビル 2F
TEL : 078-221-7711 FAX : 078-221-7717
info@topp.co.jp <https://topp.co.jp>

空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円特別控除の 適用要件が緩和されます

1. はじめに

平成 30 年の住宅・土地統計調査（総務省）によると利用予定のない空き家の数が約 349 万戸に達しており、今後もそのような空き家の数が増加すると見込まれています。これらの空き家の最大の要因は「相続」に由来しており、相続した空き家の有効活用を促進するため平成 28 年に「空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円特別控除」の制度が創設されました。

令和 5 年の税制改正では適用期限が 4 年延長されると共に、適用を受けるにあたってネックとなっていた要件の一部が緩和されたため適用者が増えるものと考えられます。

2. 現行の制度概要

相続等により取得した被相続人居住用家屋またはその敷地等を売却し、下記の適用要件を満たすときは譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

【適用要件等】

(1)	家屋が次のいずれの要件も満たすこと ①相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋であること ②被相続人以外に居住していた人がいなかったこと ③家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと
(2)	区分所有建物登記がされていない建物であること（マンションは×）
(3)	相続開始日から 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
(4)	令和 5 年 12 月 31 日までに譲渡すること
(5)	譲渡代金が 1 億円以下であること
(6)	相続開始から譲渡の時まで貸付や居住の用に供されたことがないこと
(7)	譲渡の時までに次のいずれかの要件を満たすこと ①家屋に耐震リフォームを行ってから譲渡すること ②家屋を取り壊してから譲渡すること
(8)	相続財産を譲渡した場合の取得費の特例など他の特例の適用を受けていないこと
(9)	親子、夫婦、生計を一にする親族等、特別の関係がある人への譲渡ではないこと

3. 令和 5 年度改正（令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡から適用）

①適用期限の延長

令和 5 年 12 月 31 日までの適用期限を 4 年延長し、令和 9 年 12 月 31 日までとする。

②耐震リフォーム又は取壊し時期（上記（7））の要件緩和

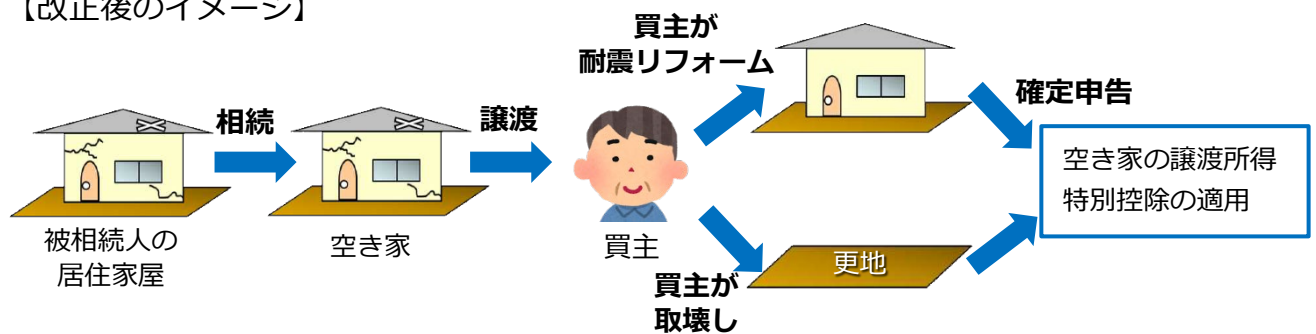
譲渡の時からその譲渡の日の翌年の2月15日までに次のいずれかの要件に該当することとなったときは特例の適用要件を満たすものとする。

1. 買主側が家屋に耐震リフォームを行うこと
2. 買主側が家屋を取り壊すこと

⇒現行制度では耐震リフォーム工事を行ってから、または家屋の取り壊しを行ってから譲渡する必要がありました。譲渡前にこれらの費用を負担しなければならなかったため、やむを得ず古家付きのまま売却したり、売却が進まなかったケースがあったと考えられます。

改正後は古家付きで売却した場合でも、買主側で耐震リフォームまたは取り壊しができれば特別控除の要件を満たすことになるため適用できるケースが増えるものと思われます。

【改正後のイメージ】



※令和5年中と令和6年以降の譲渡では適用要件が異なりますので、譲渡時期によっては適用できない可能性があるため注意が必要です。

③特別控除額の変更

相続人の数が3人以上である場合の特別控除を1人あたり最高2,000万円とする。

⇒現行の特別控除額は、共有で取得した相続人が何名であっても1人あたり3,000万円控除適用を受けることができましたが、改正後は共有で取得した相続人が3人以上の場合は、1人あたり最高2,000万円の特別控除額となります。

（例）3人で相続した場合の特別控除額

改正前	改正後
最高控除額 3,000万円×3人=9,000万円	最高控除額 2,000万円×3人=6,000万円

※令和5年中と令和6年以降の譲渡では控除額の上限が変わるため譲渡時期に注意が必要です。

4. 適用を受けるための手続きの流れ

- ①空き家の住所地の市区町村で被相続人居住家屋等確認申請書を提出し、確認書の交付を受ける

【申請書提出時に必要な主な書類】

- ・被相続人の住民票除票
- ・相続人全員の住民票
- ・不動産売買契約書
- ・電気、ガスの閉栓証明書など使用中止日が確認できる書類
- ・家屋を取り壊してから譲渡する場合は家屋の閉鎖事項証明書、取壊し後の現地写真
- ・老人ホーム等に入所していた場合は介護保険の被保険者証、施設入所の契約書など

※状況によって提出書類が異なるため詳細は各市区町村へ確認が必要です。

- ②譲渡した翌年の2月16日～3月15日までに確定申告書を提出する

【確定申告書に添付する主な書類】

- ・上記①の被相続人居住用家屋等確認書
- ・譲渡した資産の登記事項証明書
- ・不動産売買契約書
- ・耐震リフォームをした場合は「耐震基準適合証明書」または「建設住宅性能評価書」

5. 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合

被相続人が老人ホーム等に入所後に相続が発生した場合についても、下記の要件に該当すれば「空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除」の適用を受けることができます。

- ①老人ホーム等に入所した後も自宅を一時滞在や家財道具等の保管場所として一定使用し、かつ、事業や貸付の用になどに供されていないこと
- ②被相続人の相続開始の直前において要介護・要支援等の認定を受けていること
- ③老人ホーム等が一定の施設に該当すること

6. 最後に

令和5年度の税制改正により「空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除」の適用要件が緩和されたため、相続した不動産を売却される際は適用できるか確認してみたいでしょうか。ただ、適用可否の判断が難しい特例になりますので、ご相談がありましたら担当者へご連絡下さい。

執筆者 先田 真司