

優和の“相続”かわら

「空き家に係る 3,000 万円特別控除」

—その適用範囲改正—

「空き家」問題は地域住民の生活の安全性などに大きな影響を及ぼしています。またその背景の根源には、我が国における人口減少社会への移行、土地の資産としての有利性の低減など様々な経済社会構造の変化があると考えられています。そうした問題対処のために、平成28年度税制改正の際に、相続等により取得した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除が創設されました。そして今般この特例についての改正が予定されていますのでこの件をまとめてみます。

(1) 特例の概要

相続によって取得した空き家を1人暮らしだった被相続人が死亡した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した時は、その空き家に係る譲渡収入から3,000万円の特別控除が認められるというのがその概要です。

その要件は当初厳格で、

- ① 被相続人が居住の用に供してきた「昭和56年5月31日以前に建築された建物とその敷地」に限られ区分所有建築物は除かれます。
- ② 建物を壊した敷地のみ譲渡、建物の耐震基準を満たす耐震リフォームをしてからの譲渡が求められます。すなわち、あくまで相続から譲渡まで引き続き空き家である必要があります。

(2) 平成31年度税制改正

- ①31年12月末で期限切れとなる本特例の適用期限が4年延長されることになりました。
- ②以下の様に老人ホーム等の入所に対応した要件の改正がなされました。
 - ①被相続人が介護保険法が定める要介護認定等を受け、かつ、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していたこと。
 - ②被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前まで、その者による一定の使用がされ、かつ、事業用、貸付用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないことが求められます。
- ③適用時期については、平成31年4月1日以後に行う被相続人の居住用家屋又はその敷地の譲渡に対して適用されることになります。