

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 7F 南森町 6F

令和 5 年 11 月 15 日発行

担当 : 尾持 美江

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

改正後の空き家譲渡特例等

空き家の対策として、今回は「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の特例」いわゆる空き家譲渡特例及び住宅用地に係る固定資産税等の特例の改正をお伝えします。空き家譲渡特例の特例は一定の要件に当てはまるときは、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、この特例の適用期限を令和 9 年 12 月 31 日まで延長し、令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡から一部要件が表のとおり変更となっております。また、住宅用地に係る固定資産税等の特例は固定資産税の課税標準を 1/6 (200 ㎡超の部分は 1/3) に減額するものですが、特定空家の場合は対象外となり、その範囲が拡大されました。

1. 空き家譲渡特例

(1)耐震改修・除却工事の要件緩和…令和 5 年 12 月 31 日までは「譲渡前」に家屋が一定の耐震基準を満たすこと又は敷地等の譲渡では家屋のその全部の除却が要件であったため、耐震基準を満たさない家屋や敷地のみを譲渡する場合には売主である相続人等が耐震改修や除却等の工事を実施する必要がありますが、令和 6 年 1 月 1 日から「譲渡後」に買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修等工事を行った場合においてもこの特例の適用を受けることができるようになります。売主側又は買主側のいずれかが行えば良いという形になったことで、特例適用のハードルが緩和されることとなります。ただし、申告期限までに市町村の確認書類や取壊しの証明書等が必要となります。

(2)特別控除額の減額…令和 5 年 12 月 31 日までは当該家屋又は敷地等を相続等により取得した相続人等が複数人であっても各人に対してそれぞれ 3,000 万円の控除額があります。令和 6 年 1 月 1 日以降は取得した相続人等が 3 人以上である場合には 1 人当たり 2,000 万円までに引き下げられますのでご注意ください。

	改正前	改正後
適用期限	～R5.12.31	～R9.12.31
対象譲渡	相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われた譲渡	
対象不動産 (1)～(3)を満たす	(1)S56.5.31以前に建築された家屋	
	(2)区分所有建物を除く	
	(3)相続開始直前において被相続人が居住していた家屋等で被相続人以外に居住していた者がいない	
	(4)相続開始時から譲渡時または除却時まで事業用・貸付用・居住用として使用されていない	
対価要件	1億円以下	
耐震改修 除却要件	【家屋を含む譲渡】 売主が譲渡日までに家屋が一定の耐震基準を満たすこと	売主又は買主のいずれかが譲渡日までに又は譲渡日から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに家屋が一定の耐震基準を満たすこと
	【敷地のみ譲渡】 売主が譲渡日までに家屋を除去すること	売主又は買主のいずれかが上記までに家屋の除去すること
特別控除額	最高3,000万円 (相続人等が複数人の場合1人当たり3,000万円)	最高3,000万円 (相続人等が3人以上である場合1人当たり2,000万円)

2. 空き家譲渡特例と老人ホーム等の入居（変更なし）

原則として特例対象として相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（以下「被相続人居住用家屋」）及びその敷地等であることを要件としていますが、次の(1)(2)の要件を満たすときは、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋（以下「従前居住用家屋」）も被相続人居住用家屋に該当しその敷地等と共に特例の対象となります。

(1)対象となる従前居住用家屋の要件…①特定事由により老人ホーム等入居時から相続開始直前まで従前居住用家屋を引き続き被相続人の家財の保管等に使用していたこと、②事業・貸付又は被相続人以外の者の居住の用に供していなかったこと、及び③被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる家屋が老人ホーム等であること、いずれも満たすことを要件としています。

(2)特定事由…特定事由とは要介護認定等をうけて老人ホームや介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅等に入所した場合又は障害者支援区分の認定を受けて障害者支援施設等に入所した場合に限られますので、家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前において上記認定を受けている必要があります。なお、介護のために親族等の家に転居して亡くなった場合には特定事由に該当せず特例対象外となることにご注意ください。

3. 固定資産税等の特例対象外の拡大

現行での特例の除外対象の範囲は市町村長からの勧告を受けた「特定空家等」（そのまま放置すると倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態等）でしたが、改正で除外対象が拡大し、新たに「管理不全空家等」（適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある空家等）の敷地についても除外の対象となります。これは令和 5 年 6 月 14 日から 6 ヶ月以内に施行されるため、遅くとも 12 月半ばまでに施行される予定です。

続開始の日以後 3 年を経過する年の 12 月 31 日までに売却すればこの「空き家譲渡特例」の適用ができ、税負担が小さくなりますので相続した空家をお持ちの方は検討されてはいかがでしょうか。また、空家をきちんと整理していなければ後は固定資産税の増額も想定されます。この特例に関してご質問等ございましたら何時でもお気軽にご相談下さい。