

daily コラム

2024年7月31日(水)

〒140-0014 品川区大井1-7-6THビル4階

MMIグループ TEL 03-3778-2311 FAX 03-3778-2317

Email dailycolumn@m-m-i-g.com

空き家の譲渡所得の 3,000万円特別控除

使いやすくなった？ 特別控除

被相続人（故人）の居住の用に供していた家屋や敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たしてその家屋や敷地等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する、いわゆる「空き家の3,000万円控除」ですが、令和5年度の税制改正で、令和6年1月1日以降に行う譲渡については、一部要件等の変更がありましたので、おさらいしてみましょう。

主な要件は変わらず

特例対象になる「家屋」および「敷地等」については、大きな変更はありません。大まかな要件としては

- ①昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- ②区分所有建物登記がされている建物でない
- ③相続開始の直前に被相続人以外に居住していた人が居ない（ただし被相続人が要介護認定を受けて老人ホーム等に入所していたなど、一定の要件を満たしていればOK）
- ④売った人が相続または遺贈により取得し

たもの

- ⑤相続から譲渡までに事業や貸付または居住の用に供されていたことがない
- ⑥売却代金が1億円以下
- ⑦一定の耐震基準を満たすものか、被相続人居住用家屋の全部の取壊しをした後に敷地を売却する（令和5年までの要件）
- ⑧他の特例を使用していない等です。

令和6年1月1日からの変更点

今までは耐震基準を満たしていない場合は、耐震改修を行うか、取壊した後に譲渡しなければなりませんでした。令和6年1月1日以降の譲渡については、そのまま売却しても、譲渡後に買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修もしくは取壊しを行った場合でも、適用されることになりました。

また、譲渡所得の金額から3,000万円の控除については、相続人の数が3人以上の場合は1人あたり2,000万円の控除になりました。



提出書類に市区町村から交付される「被相続人居住用家屋等確認書」が必要です。

補足と解説（お客様へは1ページ目だけを送付してください）

国税庁タックスアンサー 被相続人の居住用財産(空き家)を売ったときの特例

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、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(注)まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。(注) 令和6年1月1日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は、2,000万円までとなります。

提出書類等

確定申告書に次の提出書類等に掲げる場合の区分に応じて、それぞれ提出書類等に掲げる書類を添えて提出してください。

(1) 相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋を売るか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売った場合

イ 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)[土地・建物用]

ロ 売った資産の登記事項証明書等で次の事項を明らかにするもの

(イ) 売った人が被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続または遺贈により取得したこと。

(ロ) 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

(ハ) 被相続人居住用家屋が区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ 売った資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」

※以下省略

国土交通省 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

特例措置の概要(令和6年1月1日以降の譲渡)

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。

この特例措置は、平成31年度(令和元年度)税制改正要望の結果、特例の対象となる相続した家屋について、被相続人が相続の開始の直前において当該家屋に居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合(一定の要件を満たした場合に限ります。)も対象に加わることとなりました。

さらに、令和5年度税制改正要望の結果、2023年(令和5年)12月31日までとされていた本特例措置の適用期間が2027年(令和9年)12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修工事をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。この拡充については令和6年1月1日以降の譲渡が対象です。