

平成 28年 3月 28日

顧問先各位

戸田会計事務所  
所長 戸田裕陽

## 空き家に係る譲渡所得の特別控除の 特例の創設 (所得税関係)

この特例が出来た背景には、古くから残っている適切な管理があまり行われていない空き家が増加する状況にあり、近隣の地域住民の生活環境に影響を及ぼしているという社会問題にもなっています。そこで、空き家を減らす解決策の一つとして「空き家を売った時の譲渡益に対して一定額を控除しましょう」という特例です。

### 【特例の概要】

相続開始から3年を経過する日のその年12月31日(空き家になってから3年以内)までに「①相続により発生した空き家のうち、②旧耐震基準しか満たしていない家屋について、③相続人が、④必要な耐震改修又は除却を行った上で⑤家屋と敷地又は建物除却後の土地を売却した場合には、その譲渡益から最高3,000万円を控除してもらえる」というものです。

(本来は、居住用財産の売却にのみ認められていた3,000万円の特別控除でした。)

### 【適用対象資産とその要件】

被相続人の居住用家屋の譲渡又は家屋とともに利用されている土地等の譲渡、あるいは家屋を除却をした後の土地等の譲渡について。

- ① 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。
- ② 相続発生時に被相続人以外に居住者が居なかったこと。
- ③ 譲渡をした家屋又は土地は、相続時から譲渡時までの間、事業、貸付、居住の用に供されていたことがないこと。
- ④ 譲渡価額が1億円を超えていないこと。
- ⑤ 譲渡の時に一定の耐震基準を満たしていること。

### 【適用期限】

「平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間の譲渡が対象」。

### 【申告手続き等】

この特例を受けるためには、確定申告書に地方公共団体の長等による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地に供されていた土地等が上記の「適用対象資産とその要件」を満たすことを確認をした証明書類その他の書類の添付がある場合にのみ適用されます。