

# 税務キヤッチ・アップ

## 資産税関係

### 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

#### 1 はじめに

平成28年度の税制改正で、空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除の特例（以下「本特例制度」という）が創設された。本稿では、本特例制度の税務の取り扱いについて解説する。

#### 2 適用要件

本特例制度は、一人住まいの被相続人が亡くなることにより空き家状態になった家屋及びその敷地等を相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下同じ）により取得した個人が、一定の要件を満たす譲渡をした場合には、その譲渡所得については「居住用財産の譲渡」に該当するものとして、居住用財産の3,000万円の特別控除を適用することができる（措法35③）。

#### 3 適用対象となる資産の範囲

本特例制度の対象となる被相続人の居住用家屋又は被相続人の居住用家屋の敷地等の範囲は、次に掲げる要件を満たすものである（措法35④、措令23⑥）。

- ① 相続開始直前において被相続人が一人で住んでいたこと。
- ② その家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること（マンション等の区分所有建築物を除く）。
- ③ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用（無償貸し付けも含む）、又は居住の用に供されていないこと。

#### 4 特例の対象となる譲渡

本特例制度対象となる譲渡とは次の要件を満たすものである。

- ① 平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡すること（措法35③）
- ② 売却金額が1億円以下であること（措法35⑤・⑥）
- ③ 相続の時（平成25年1月2日以降に開始した相続）から3年を経過する年の12月31日までに譲渡すること（措法35③）
- ④ 家屋を取り壊さずに売却する時は、その家屋が新耐震基準に適合するものであること。  
（注）新耐震基準を満たしているかどうかは「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」又は各地方公共団体長の確認の書類の添付が必要である。

#### 5 おわりに

本特例制度の適用を受ける場合には、次に掲げるような点に、実務上留意が必要である。

- ① 被相続人がホームに入居して空き家となっていた場合  
本特例制度は相続開始の直前まで、その被相続人が居住の用に供していた家屋が対象となるため適用できない。（措法69④一）
- ② 小規模宅地の減額特例との関係  
相続開始の直前において、被相続人の居住の用に供されていた宅地等について、被相続人に配偶者がいないこと、相続開始の直前において被相続人が一人暮らしであること、相続開始の直前3年以内において、その相続人又は相続人の配偶者の所有する家屋に居住していないこと、相続開始から相続税の申告期限まで、被相続人が居住していた宅地等を相続人が所有していることで小規模宅地等の減額

特例の要件を満たしている場合には、相続後に売却した際に本特例制度の適用を受けることができる。（措法69の4③ニロ）

- ③ 相続人が海外に居住していた場合

本特例制度の適用を受けられるのは、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地等の取得をした個人であり、国内に住所を有していなければならないという制約がないため、適用を受けられる。（措法35①）

なお、本特例制度の適用を受ける場合は、確定申告書に「被相続人居住用家屋等確認書」の添付が必要とされる。また、その土地の購入者は源泉徴収義務が生じる。

（所法164①一）

- ④ 同一年に居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除との併用  
併用することが可能であるが、2つの特例を合わせ3,000万円が限度となる。（措法35⑦）
- ⑤ 居住用財産の軽減税率の特例との関係  
相続人が所有期間10年超の期間居住の用に供していた居住用財産ではないので、併用できない。（措法31の3②）
- ⑥ 居住用財産の買換えの特例との併用  
⑤と同じ理由により併用できないが、相続人が所有していた居住用財産の買換え特例との併用はできる。（措法36②）

（右山研究グループ  
税理士 守屋 みゆき）