

## 所得税関係

# 相続空き家の3,000万円特別控除 の改正点 (耐震補修・除却要件)

### 1 はじめに

本稿では、被相続人が1人で住んでいた居住用家屋又はその敷地を、相続人が相続後に売却した場合、一定の要件の基に、3,000万円の特別控除の適用が可能となる本特例について考察する。

### 2 改正前の要件の概要

この特例を適用するためには、様々な要件があるが、基本となる要件は下記のとおりである。

(1) 適用期限 (令和9年12月31日) までの間の譲渡であること。

(2) 家屋については、「昭和56年5月31日以前に建築」の家屋で、「区分所有建物」でなく、「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいない」家屋であること。

(3) 敷地については、上記の家屋の敷地の用に供されていたと認められる土地等であること。

(4) 特例を適用する者は、相続又は遺贈による被相続人の居住用家屋及びその家屋の敷地等の取得をした相続人であること。

(5) 譲渡は、相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にした譲渡であること。

(6) その譲渡の対価の額が1億円を超えるものでないこと。

(7) 譲渡の時にあって、その被相続人の居住用であった家屋が、耐震基準を満たしていること又はその家屋の全部の除却等をしていること。

### 3 令和5年の改正点

上記2(7)のとおり、相続空き家の3,000万円の特別控除特例の対象となる譲渡は、譲渡の時にあって、その被相続人の居住用であった家屋が耐震基準を満たしていること又はその家屋の全部の除却等をしていることが要件とされていた。

しかし改正により、その譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、その被相続人の居住用であった家屋が耐震基準を満たすこととなった場合又はその家屋の全部の除却等がされた場合には、本特例を適用することができることとされた。

### 4 改正点の適用時期

上記3の改正は、令和6年1月1日以後に行う譲渡について適用し、同日前に行った譲渡については従前どおりとされている。

### 5 おわりに

譲渡後の耐震補修や除却等は、特例の適用をする売主から離れて、買主が行うことになる。

その耐震補修や除却等を、翌

年2月15日までに進めてもらうために、売買契約書の特約事項欄などに、次の条項等を記載し、確実に実行してもらうことを約束すべきである。

(1) 売主は空き家の譲渡所得の特別控除の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したこと。

(2) 土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物の全部の取壊し又は除却工事 (又は耐震補強工事) を行うことに合意し、その工事については買主の責任と負担において完了させること。

(3) 買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類を取得のうえ、売主へ交付すること。

(4) 買主の責めにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができること。

ただし、買主の責めに帰することができない事由により生じた場合は、買主は責任を負わないこと。

〔 右山研究グループ 〕

税理士 鹿志村 裕