

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

2016年度(平成28年度)税制改正大綱で、相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が新しく創設されました。 **相続した旧耐震基準の家屋を、耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得の3,000万円の特別控除の特例が適用される**というものです。

この「特別控除の特例」の対象となる旧耐震基準の家屋というのは、1981年(昭和56年)5月31日以前に建てられた家屋です。

およそ築35年以上の古い家ということになりますから、立地が良いとか、古民家や特別の価値のある建物でなければ、耐震リフォームにコストをかけても売れる保証はありません。ですから、わざわざ耐震リフォームして売るといったケースは稀で、多くは家屋を取り壊して、更地で売却することになるでしょう。

国の空き家対策の一環

2015年5月に「空き家対策特別措置法」が完全施行され、国や地方自治体の空き家対策が本格化しました。それにともない、これまで空き家を増やす要因となってきた固定資産税の住宅用地特例の見直しが行われ、危険な空き家を放置しておく、固定資産税が6倍にも跳ね上がる仕組みになっています。

空き家対策として、固定資産税の住宅用地特例をムチとすれば、今回の減税措置はアメと言えるでしょう。国は、アメとムチの両方を使って、空き家を減らす方向へ本格的に動き出したと言えます。



特例の適用対象となる家屋の主な要件

1. 1981年5月までに建てられた一戸建て住宅 ⇒ 旧耐震基準で建てられた家屋でマンションはだめ
2. 亡くなった人が一人暮らしをしていて空き家になった ⇒ 相続開始により、空き家になった家屋
3. 相続発生後、住んだり、貸したり、事業に用いたりしていない
4. 譲渡期間は2016年4月1日から2019年12月31日まで
5. 相続発生から3年後の年末までに売却 ⇒ 2013年1月2日以降の相続が対象
6. 建物を解体するか、新耐震基準を満たすように改修して売却
7. 売却価格が1億円以下

最大609万円の減税

相続した実家を売却するとき、親が所有していた期間は5年を超えている場合がほとんどでしょうから、その場合は「長期譲渡所得」に区分されます。長期譲渡所得の税率は20.315%ですから、最大で、 $3,000 \text{万円} \times 20.315\% = 6,094,500 \text{円}$ も税金を減らすことができます。

なお、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」は、「相続税の取得費加算の特例」との選択適用となり、併用はできません。