

📎資産税～お役立ち～新聞📎

📍相続税・贈与税に関するお役立ち情報をお届けして参ります📍

第 51 号(2019 年 11 月)

📎📎 << - - - 空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円控除特例の改正) - - - >> 📎📎

📍 [特例の概要]

相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた家屋及び当該家屋の敷地を取得した個人が、当該相続後、空き家となっていた当該家屋や敷地で一定の要件を満たすものを当該相続後 3 年を経過した年の 12 月 31 日までに譲渡をした場合には、譲渡所得から最高 3,000 万円を控除できるという制度です。

📍 [改正の内容]

改正前は、相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等であることが要件となっていました。つまり、亡くなる直前になって老人ホーム等に入所した場合には、当該特例を受けられませんでした。今回の改正では、被相続人が老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等についても適用可能となりました。あわせて、適用期限も 2023 年 12 月 31 日までに延長されました。

この改正は、2019 年 4 月 1 日以後に行う譲渡について適用されます。

📍 [特例対象となる「譲渡」とは?]

この特例の対象となる譲渡は、下記に掲げるものに限られます。

① 現状のままの譲渡

当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の時後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築等に係る部分を含むものとし、次に掲げる要件を満たすものに限り）の譲渡、又は、当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（イ

に掲げる要件を満たすものに限り）の譲渡。

(イ) 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸し付けの用、又は、居住の用に供されていたことが無いこと。

(ロ) 当該譲渡の時において、地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものであること。

② 建物を取り壊してからの譲渡

当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（イに掲げる要件を満たすものに限り）の全部の取壊し等をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（ロ及びハに掲げる要件を満たすものに限り）の譲渡

(イ) 当該相続の時から当該取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用、又は、居住の用に供されていたことが無いこと。

(ロ) 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用、又は、居住の用に供されていたことが無いこと。

(ハ) 当該取壊しの時から当該譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことが無いこと。

📍 [特例の適用除外]

たとえ上記の要件を満たす建物又は敷地等の譲渡であったとしても、その譲渡対価の額が 1 億円を超えるものは、当該特例を受けることは出来ません。また、空き家である建物を相続人甲が取得し、その敷地を相続人乙が取得した場合等、空き家と敷地を別々の者が取得すると、甲及び乙の両者共にこの特例を受けることは出来ません。(終わり)