

空き家の譲渡に 3000万円の特別控除

空き家の増加が社会問題となりつつある中、「空き家に係る譲渡所得の特例」が創設された。これにより、相続した空き家を譲渡する場合でも、一定の条件を満たせば「3000万円の特別控除」が適用されることになった。制度の概要を具体的に解説する。



中田 和重
公認会計士・税理士
中田公認会計士事務所 所長

平成28年度税制改正で、「空き家に係る譲渡所得の特例」が創設されました。

従来は、譲渡する人が生活の拠点として利用していた家屋の譲渡にしか「譲渡所得の3000万円の特別控除」は適用されませんでした。平成28年4月からは、相続した空き家を譲渡する場合でも、一定の条件を満たす場合には、3000万円の特別控除が適用されます。

【Q1】なぜ創設されたか？

総務省の調査では、平成25年10月1日現在の総住宅数は6063万戸、うち空き家は820

を譲渡することになります。

確定申告時に必要な添付書類として、不動産所在地の市区町村から被相続人居住用家屋等確認書（相続の時から譲渡の時まで居住・貸付・事業に使われていないことの確認書）を交付してもらう必要があります。

【Q4】留意すべき点は？

特別控除の特例の対象は昭和56年5月31日以

万戸で、空き家率は過去最高の13.5%となっています。

空き家の過半数の460万戸は、賃貸用または売却用の住宅が占めています。一般の住宅用地と同様に空き家の住宅用地でも、固定資産税が6分の1（1戸につき200㎡以下の小規模住宅用地）、または3分の1（200㎡超の一般住宅用地）に減免されるため、空き家の増加が社会問題となっています。

平成27年度税制改正では、固定資産税の住宅用地特例の見直しが行われ、倒壊等の著しく危

前に建てられた家屋ですから、耐震リフォームして譲渡するケースは稀で、家屋を取り壊して更地で譲渡することになるでしょう。

空き家を解体すると住宅用地とみなされなくなり、土地の固定資産税が一気に跳ね上がりま

す。住宅用地であるかどうかは、毎年1月1日現在で判定されるので、空き家を解体し更地で引

險な状態の特定空家等とみなされると固定資産税が最大6倍となる改正がなされましたが、今回は譲渡所得税の減税により空き家の増加を抑制するために「空き家に係る譲渡所得の特例」が創設されました。

【Q2】どのように変わったか？

不動産を譲渡する際の譲渡所得は、譲渡価額から取得費と譲渡費用を控除して算出され、譲渡所得に20.315%の税率（所有期間5年超の場合）を掛けて所得税等が課税されます。

図表1は、空き家を取り壊し3600万円で敷地を譲渡した場合の例です。特別控除前の譲渡所得が3000万円となっており、通常は約610万円の税金がかかります。

今回創設された特例により3000万円の特別控除が適用される場合には、図表1のケースでは税金がゼロとなります。

【Q3】適用の期限と要件は？

特別控除の適用期限は平成28年4月1日から平成31年12月31日となっていますが、相続発生日により適用期限が異なりますから注意が必要です（図表2）。

相続発生日が、平成25年1月2日から平成26年1月1日の場合には、平成28年12月31日までに譲渡をしなければ特別控除の適用ができませんから対応を急ぐ必要があります。

特例を適用するには、相続した旧耐震基準の家屋を耐震改修して譲渡するか、解体して更地

き渡すことを条件に売り出しをして、買手が見つかってから解体する方が安心です。

ただし特例の適用期限までに譲渡する必要がありますので留意が必要です。

さらに、空き家の解体や耐震リフォームに、国や自治体の補助金を利用できる場合がありますので、ご検討ください。

■図表1 特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除 (3000万円)		
【事例】 相続した空き家を取り壊し、土地を3600万円で譲渡した場合 (取得費は不明で、譲渡費用は420万円)		
譲渡価額		3600万円
取得費	不明 (譲渡価額の5%)	△180万円
譲渡費用	建物解体費等	△420万円
特別控除前譲渡所得		3000万円 ×20.315=610万円
特別控除		△3000万円
譲渡所得		0万円 ⇒譲渡所得による課税ゼロ

3000万円の特別控除がなければ、税率が20.315%で、およそ610万円の税金の負担が生じますが、特別控除を差し引くと税金はゼロになります。

■図表2 特別控除の適用期限と要件

◆適用期限
相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで
かつ
平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡

相続発生日	特例の適用期限
① 平成25年1月1日以前	適用なし
② 平成25年1月2日～平成26年1月1日	平成28年12月31日
③ 平成26年1月2日～平成27年1月1日	平成29年12月31日
④ 平成27年1月2日～平成28年1月1日	平成30年12月31日
⑤ 平成28年1月2日以降	平成31年12月31日

◆要件（家屋およびその敷地）

被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、**当該家屋※1又は取り壊し後の土地**を譲渡

※1 当該家屋に耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む

要件	
①	相続する前、被相続人（亡くなった人）が1人で住んでいた居住用家屋 (相続開始により、空き家となった家屋、区分所有建物は除く)
②	昭和56年5月31日以前に建築された家屋 (旧耐震基準で建てられた家屋)
③	相続の時から譲渡の時まで、居住・貸付・事業に使われていないこと (家屋および敷地とも)
④	家屋を譲渡する場合は、譲渡するまでに現行の耐震基準に適合するように リフォームが必要
⑤	譲渡価額が1億円以下