

平成28年度税制改正 ～第3弾～

早いものでもう 5 月です。最近の五月人形はデザインも素敵ですね。右の写真は上杉謙信モデルです。今回も平成 28 年税制改正大綱の中から「空き家特例」という規定をご紹介します。



【空き家に係る譲渡所得の特例の創設】

(1) 内容

一言で言いますと、平成 28 年 4 月 1 日～平成 31 年 12 月 31 日までに相続により取得した被相続人の方が住んでいた土地家屋を譲渡した場合に、その譲渡所得から 3,000 万円を引いて良いですよという所得税のお話です。金額が大きいので、該当する方は是非活用しましょう。この規定は、「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」に追加される形で創設されました（租税特別措置法 35 条）。

(2) 立法趣旨

一時期話題になっていましたのでご存じの方も多いと思いますが、近年の超高齢化社会により「空き家」が増加しています。空き家は雑草・悪臭・景観の悪化・治安の悪化をもたらし、そこに住む方がいなければ税金も入らないうえに、新たな活用も望めません。近隣住民の方にとってはもちろん、社会全体にとってもよい影響はありません。空き家になる原因の約 50%は相続がきっかけであるとも言われていますので、税制面から空き家対策をバックアップしようとするものです。

(3) 適用要件

対象となる不動産

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設された家屋であること（旧耐震基準で作られた家屋ということです）
- ・マンション等の区分所有建設物ではないこと（マンションは空き家というより空室です）
- ・相続時から譲渡時まで事業・貸付・他の方の居住用に使われたことがないこと（ずっと空き家のままだった）
- ・相続開始の直前において被相続人のみが居住していた家屋であること（他の方が同居していた場合には通常空き家にはならないだろうと考えられるためです）

当然家屋の敷地である土地についても適用を受けることができますし、家屋を取り壊し更地にした状態で譲渡する場合にも適用できます。ただし、家屋と敷地どちらかだけを譲渡する場合には適用できません

対象となる譲渡

- ・平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までにされた譲渡（措置法なので期限があります）
- ・相続開始以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までにされた譲渡（ややこしいですね。要は平成 25 年 1 月 2 日以降に発生した相続が対象ということになります）
- ・譲渡金額が 1 億円以下であること

譲渡をする際に、家屋が「地震に対する安全性に係る規定」に適合していない場合には、譲渡するまでに耐震リフォームを行わなければなりません。

いかがでしたでしょうか。とてもたくさんあって大変ですね。これ以外にも要件はありますので、次回、Q&A とともにご紹介します。



ワガメ『不動産を持ち続けるのも大変よね～』