

【空き家に係る税制】

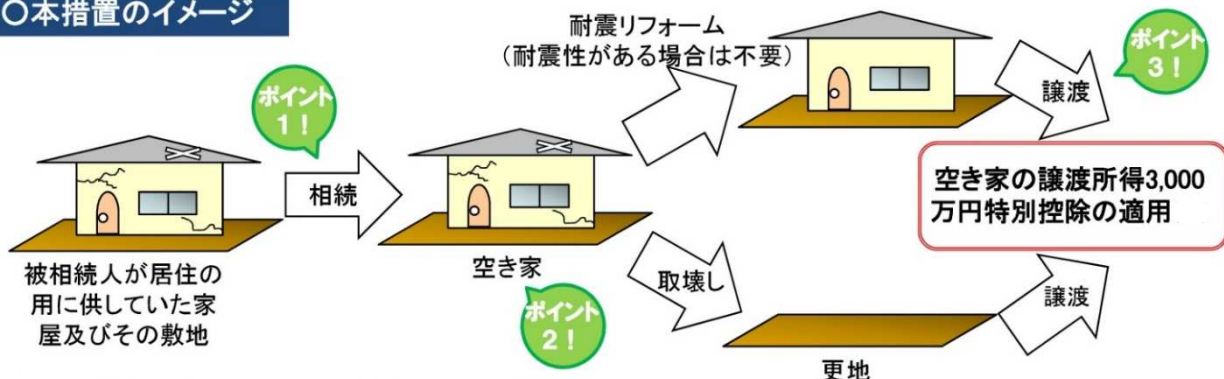


みなさん、こんにちは。税務第二部の附田茂樹です。
最近空き家に係る税制改正が頻繁に行われています。今回は主要な改正点3点をご紹介しますさせていただきます。

1. 空き家に係る譲渡所得の特別控除に係る特例の創設

空き家は増加の一途をたどっており、管理されない状態で放置されると建物の倒壊や、火災の危険、衛生上の問題がありこのような問題を解決する後押しのために創設されたといわれています。従来の譲渡所得の3000万円の特別控除は、所有者自身が生活の拠点として利用していた家屋の売却が前提でした。しかし、平成28年4月1日から平成31年12月31日までに相続した空き家を売却する場合でも3000万円の特別控除の特例が適用されることになります。

○本措置のイメージ



【主な適用要件】

- ① 相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること。
 - ② 家屋も併せて譲渡する場合には譲渡時に現行の耐震基準に適合するものであること若しくは解体し更地であること。
 - ③ 譲渡金額が1億円以下であること。
- ※上記の適用要件は主なもので、他にも要件がありますのでご注意ください。

【計算方法】

譲渡所得＝譲渡価格－取得費－譲渡費用(除却費用等)－特別控除 3000万

2. 空き家放置で固定資産税が従来の6倍に？

平成27年度に空き家対策措置法が施行され、管理が不十分で倒壊のおそれがある建物について、市町村長などが**特定空き家として指定**できるようになりました。この場合、住宅用地の特例を受けることができなくなります。住宅用地の特例とは固定資産税の優遇措置で、その敷地の固定資産税の課税標準額が最大で評価額の1/6となる制度です。つまり、特定空き家に指定された場合には**固定資産税の納税額が今までの6倍**になる可能性もあるのです。

特定空き家にはいきなり指定されるわけではなく、まずは市町村長などから指導や助言を受けることになるため、指導に従い耐震リフォームなどをし、状況が改善されたと認められれば、住宅用地の特例を引き続き適用できます。

3. 被相続人が老人ホームに入所していた際に空き家となった敷地を相続した場合の要件緩和

平成25年改正により被相続人が老人ホームに入所した場合における空き家となった家屋の敷地に対する特定居住用宅地の判定方法が見直されました。改正前までは4要件満たすことができなければ適用できませんでしたが、改正後は2要件となり緩和されました。

特定居住用宅地とは相続開始直前において被相続人の居住の用に供していた宅地で被相続人の親族が相続または遺贈により取得したものをいい、土地の評価額を80%減額することができます。

【主な適用要件】

- ① 要介護や障害者認定を受け、老人ホームに入所していること。
- ② 入所後あらたにその建物を親族以外の者の居住用その他の用に供していた事実がないこと。

※上記の適用要件は主なもので、他にも要件がありますのでご注意ください。

【適用時期】

平成26年1月1日以後に開始した相続または遺贈により取得する財産から適用できます。

今回は、空き家に係る税金についてご紹介しました。ご不明な点がございましたら各担当までお問い合わせください。

(税務第二部／附田茂樹)