



Q  空き家の譲渡所得特例の見直しについて教えてください。

A  ①適用期限の延長及び②被相続人の要件の見直しが行われ、適用の要件が緩和されました。

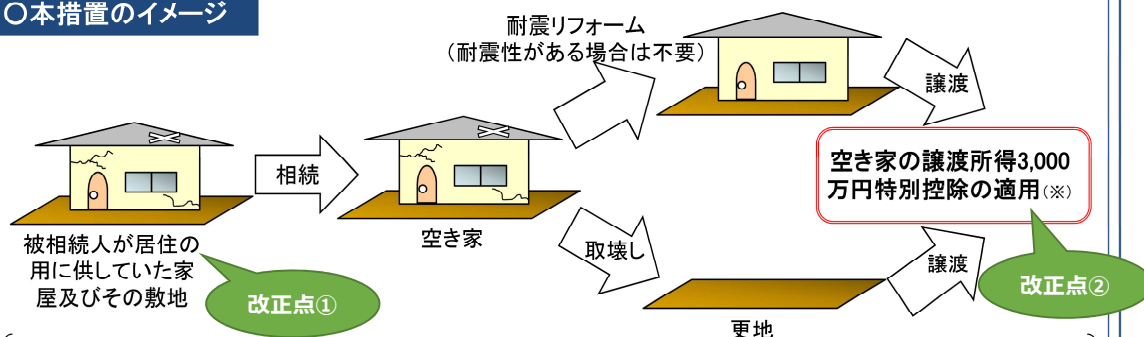
●改正概要●

空き家の譲渡所得特例の見直し **減税**

1. 制度の概要

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日までに、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(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。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 → 空き家 → (耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要) / 取壊し) → 譲渡 → 譲渡

改正点①: 耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要)

改正点②: 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

(※)本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(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
 ※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で購入した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和55年建築 被相続人が20年間所有 除却費200万円 取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: 0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円</p> <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: 55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円</p>
--	---

出典: 国土交通省HPより

改正点①

以下の通り、被相続人について適用要件が緩和されました


改正前: 対象家屋から転居していた場合は適用**NG** → 改正後: 相続直前に老人ホームに転居した等の一定の要件を満たせば適用**OK**

改正点②

適用期限が以下の通り延長されました。

改正前: 令和元年12月31日 → 改正後: **令和5年**12月31日

平成31年4月1日から令和5年12月31日までの譲渡について適用

POINT  相続開始前に老人ホームに転居してこの特例を受けるためには要介護認定を受けていたことが要件とされていますが、この要介護認定は老人ホーム入居直前の状況で判断されます。従って老人ホーム入居後に要介護認定を受けてもこの特例は受けられないので注意が必要です。