



**Q**  空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除制度について教えてください。

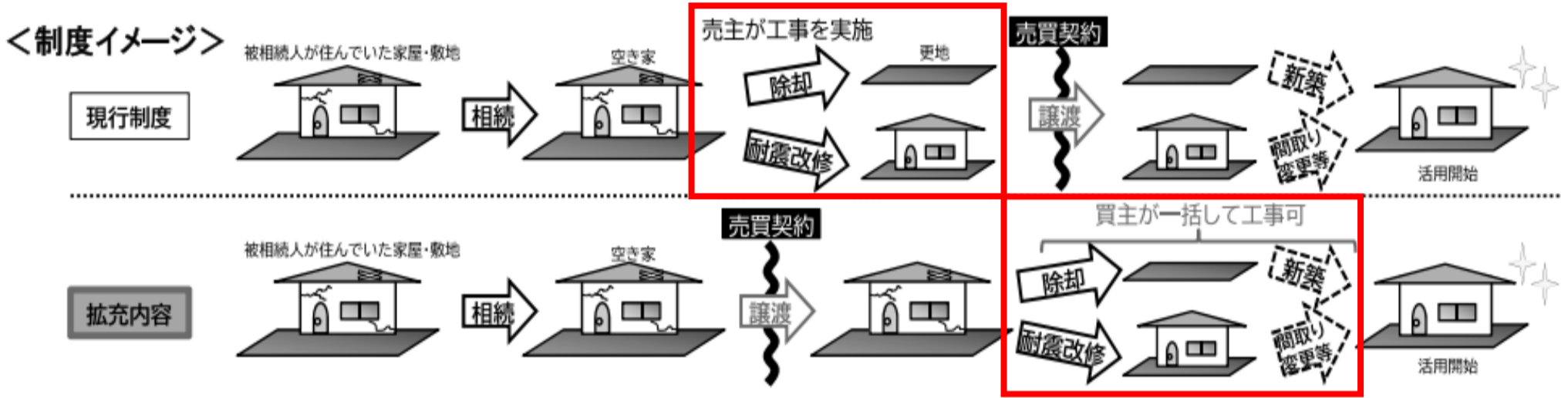
**A**  被相続人から取得した空き家を譲渡した場合の譲渡所得から3,000万円を控除できる制度について、空き家流通の観点から一部要件が緩和される等の見直しを行った上で、適用期限が令和9年12月31日まで4年延長されます。

●改正概要●

**減税**

① 空き家の取り壊しもしくは耐震工事を買主が行うことが可能になりました。

改正前は、**売主**が空き家の取り壊しもしくは耐震工事を行った上で譲渡をする必要がありましたが、改正後は、**売主**が空き家の工事を行わずに譲渡をした場合であっても、**買主**が購入後に空き家を**工事**することで適用要件を満たし、制度の適用が可能となります。



(令和5年度国土交通省税制改正概要より出典)

**増税**

② 空き家を取得した相続人等の数に応じて特別控除額を見直す改正が行われました。

1人あたり3,000万円控除できることを利用し、**空き家を複数人で共有した状態で相続し、相続人等ごとの3,000万円控除による譲渡所得の圧縮**が散見されたため、見直されます。改正後は、**空き家を取得した相続人等が3人以上いる場合は、1人あたり2,000万円の控除額に制限**されます。

	改正前	改正後
相続人1人当たりの特別控除額	3,000万円/人	空き家を取得した相続人等が 2人以下の場合 3,000万円/人 3人以上の場合 2,000万円/人

令和6年1月1日以後に行う譲渡について適用

**POINT**



空き家譲渡の適用要件が緩和され、売主は空き家の工事費用を捻出せずとも適用が可能になります。ただし、遺産分割協議の際の空き家の相続方針によっては、控除額が2,000万円に制限される場合がありますので、充分ご注意ください。

執筆者：浅井