

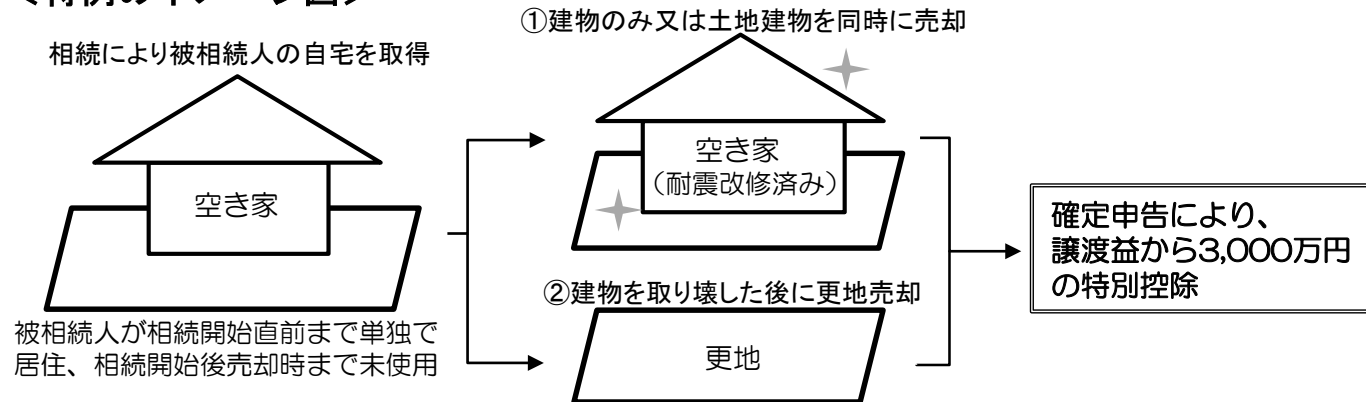
★平成28年度税制改正の資産税改正項目①

平成28年度税制改正法案が3月29日に参議院で可決・成立しました。今回の改正では、個人資産税関連の改正・新設など注目すべき項目が複数あります。今回は税制改正項目のうち、新設された『空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例』についてご案内します。
(塚越康仁)

◎空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 (概要)

この特例は、一定の要件の下で相続により生じた空き家及びその敷地を譲渡した場合には、その譲渡益から3,000万円を控除することができる制度です。

<特例のイメージ図>



<適用要件>

対象財産	昭和56年5月31日以前に建築した家屋(区分所有建築物を除く)及びその敷地等(被相続人が単独で居住しており、相続開始後は譲渡の時まで事業・貸付・居住の用に供していないこと)
適用期間	その相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までにした譲渡であること(平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡であること)
譲渡対価制限	譲渡対価が1億円以下であること(分割譲渡の場合は各譲渡対価の合計額で判定)
家屋の状況(家屋を売却する場合)	譲渡時に新耐震基準を満たしていること(耐震改修をする時期は、被相続人が生前に行うか相続開始後に相続人が行うかは不問)
手続	確定申告書に一定の書類を添付すること(適用対象となる旨の市区町村の長等による確認書類等)
他の特例との関係	相続財産に係る譲渡所得の課税の特例(措法39条)との選択適用

★留意点

○相続開始時に老人ホームに入居していた場合は、本特例を適用することができません

相続税の小規模宅地等の特例(居住用宅地等)とは適用要件が異なります。相続税では、相続開始時点で老人ホームに入居していた場合であっても、一定の要件を満たせばその家屋に居住していたとみなされますが、その一方で本特例に関してはそのような規定がないため、適用できないこととなります。

○譲渡時の家屋の現況によって本特例の適用の可否を判断します

本特例は譲渡時にその家屋が新耐震基準を満たしていること又は取り壊した後に譲渡することが適用要件となっています。そのため、いわゆる“古家あり”として買主が建物を取り壊すことを前提に売買契約を締結し、引き渡し後に古家を取り壊すような場合には、本特例を適用することができません。

これまでは相続で取得した被相続人の住居を売却する場合、上記『相続財産に係る譲渡所得の課税の特例』を除き、譲渡益に対して特例の適用もなく課税されていました。本特例の新設により、相続で取得して空き家となっている住居売却の際の敷居は低くなりましたが、上記の通りいくつか注意すべき点もあります。

空き家の売却にあたって本特例が適用できるかどうか、事前に十分検討する必要があるように思われます。