

★空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の改正

平成31年度税制改正法案が3月27日に参議院で可決・成立しました。今回の改正で、空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について適用範囲が拡充されましたので、その内容をご案内いたします。
(塚越康仁)

◎概要と改正点

この特例は、相続等により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等を一定の要件の下で譲渡した場合には、その譲渡益から3,000万円を控除することができるものです。

改正前は、被相続人が自宅を所有していたにもかかわらず老人ホーム等に入居した状態で相続が開始した場合には、この特例の適用を受けることができませんでした。平成31年4月以降、被相続人が相続開始の直前に要介護認定等を受けた状態で老人ホーム等に入居し、自宅を一定の要件を満たす形で所有していた場合にも、この特例の適用を受けることができるようになりました。特例の適用期限も令和5年12月31日までの譲渡に延長されました。

＜改正点＞

	改正後	改正前
家屋の状況	当該被相続人の相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていること (一定の要件の下、老人ホーム等に入居したことにより被相続人の相続の開始の直前において居住の用に供されていない場合、居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用を含む)(※1)	当該被相続人の相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていること

(※1) 改正後の特例は、平成31年4月1日以降の譲渡について適用されます。そのため平成31年3月31日以前に行われた譲渡については、下線部分の適用はありません。

◎老人ホーム等入居時の特例適用の要件

被相続人が老人ホーム等に入居した状態で相続が開始した場合、この特例の適用を受けるには、これまでの要件に加えて以下の要件を満たす必要があります。

①	被相続人が介護保険法に規定する要介護又は要支援の認定を受け、かつ老人ホーム等に入居していたこと
②	老人ホーム等に入居してから相続の開始の直前まで、自宅を一定使用(※2)し、事業の用や貸付の用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと (※2) 自宅を一定使用するとは、(a)被相続人が家財道具等の保管場所として使用していた場合や、(b)被相続人が居住用家屋に一時的に滞在した場合等をいいます。

＜確認申請の際の追加必要書類について＞

今回の改正により、自治体に対して『被相続人居住用家屋等確認書』の交付を申請する際、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等で居住していた場合は以下の書類が追加で必要となります。

①	介護保険の被保険者証の写しや障害福祉サービス受給者証の写しなど、要介護又は要支援の認定を受けていたことを明らかにする書類
②	施設への入所時における契約書の写しなど、被相続人が相続開始の直前に入居していた施設が一定の要件に該当することを明らかにする書類
③	家屋が被相続人の一定使用の用に供されており、かつ事業や貸付の用又は被相続人以外の居住の用に供されていないことを証する以下のいずれかの書類 ・電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日が確認できる書類 ・老人ホーム等が保有する外出・外泊等の記録 など

今回の改正により、相続で取得した被相続人の自宅の売却についてこの特例の適用を受けることができる範囲が広がりました。

ただし、この特例の適用は改正前から家屋の取り壊しや物件引渡しのタイミングが重要なため、実際にこの特例の適用を利用する場合、売却活動を始めた時点で税務署や税理士など専門家と相談することをお勧めします。