

★空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の改正について

令和5年度の税制改正において「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」が一定の措置を講じた上、その適用期限が令和9年12月31日まで4年延長されました。
今回はその改正の内容についてご案内します。（若林茂）

◎特例の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、令和9年12月31日までの間に売却した場合において、一定の要件に該当するときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円（一定の場合は2,000万円）まで控除することができます。

◎改正の内容

	改正前	改正後 (令和6年1月1日以後に行う譲渡に適用)
「売却」についての要件 (一部抜粋)	次のいずれかの売却をしたこと。 1. その空き家(譲渡の時に <u>一定の耐震基準を満たすもの</u>)を売るか、その空き家とともにその敷地等を売ること。 2. その空き家の <u>全部の取壊し等をした後</u> にその敷地等を売ること。	次のいずれかの売却をしたこと。 1. 同左 2. 同左 3. その空き家を売るか、その空き家とともにその敷地等を売る場合において、その譲渡の時からその譲渡の日の属する年の <u>翌年2月15日までの間に</u> 、① <u>一定の耐震基準を満たす</u> 、又は②その空き家の <u>全部の取壊し等を行うこと</u> 。
特別控除の金額	最高3,000万円まで (例)、売却額9,000万円、取得費450万円である場合の各人の譲渡所得金額 ①1人で相続 9,000万円－450万円＝8,550万円 8,550万円－3,000万円＝5,550万円 ②2人(A.B)で各1/2を相続 A.4,500－225－3,000＝1,275万円 B.4,500－225－3,000＝1,275万円 ③3人(A.B.C)で各1/3を相続 A.3,000－150＝2,850<3,000万円→0 B.3,000－150＝2,850<3,000万円→0 C.3,000－150＝2,850<3,000万円→0	最高3,000万円まで ただし、相続又は遺贈により取得した相続人の数が <u>3人以上</u> である場合は <u>2,000万円まで</u> (例)、(同左) ①1人で相続 (同左) ②2人(A.B)で各1/2を相続 (同左) ③3人(A.B.C)で各1/3を相続 A.3,000－150－ <u>2,000</u> ＝850万円 B.3,000－150－ <u>2,000</u> ＝850万円 C.3,000－150－ <u>2,000</u> ＝850万円

◎まとめ

今回の改正では控除額について一定の制限が設けられた反面、売却についての要件が緩和され、売却後の耐震基準適合や家屋取壊し等が認められることとなりました。しかし、この特例は申告時に提出する書類が煩雑なため、その書類の準備に要する時間等を考慮して、遅くとも年内には家屋取壊し等を完了させ市区町村から確認書の交付を受けるなど、十分な余裕をもって確定申告の準備をしておくことをお勧めします。