



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2016年5月26日(木)

空き家の56.4%が「相続で取得」 空き家譲渡の「3,000万円控除」制度

「相続取得」「旧耐震基準」が空き家の典型

平成28年税制改正により「空き家に係る譲渡所得の特別控除（3,000万円控除）」の制度が新たに設けられました（平成28年4月1日からの譲渡より適用）。この制度の創設の背景には「そもそもの空き家の発生原因は何なのか？」という発想がありました。

国土交通省では「個人家屋が空き家となった理由」のアンケート調査を実施しています。結果は、実に56.4%が「相続により取得したもの」であるとのことでした。

個人家屋が空き家となった理由（国交省）

| | | |
|---|------------|-------|
| 1 | 相続して取得 | 56.4% |
| 2 | 新築として注文・購入 | 20.5% |
| 3 | 中古として購入 | 16.9% |
| 4 | 無償譲渡 | 2.3% |
| 5 | 不明 | 3.8% |

さらに、「空き家」化している家屋の約75%が旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の建築）で、さらに、その約60%が「耐震性のないもの」と推計されると、国交省は述べています。新税制は、そのような「相続で取得した旧耐震基準の家屋」という「空き家」の典型例に、まさに「ピンポイント」で対策を講じたものといえます。

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

28年改正の新制度では、この「空き家」の典型例を、「被相続人居住用家屋」と規定して、譲渡所得の計算上、譲渡益から「3,000万円の特別控除」ができることとしました。

〔被相続人居住用家屋〕

相続開始直前において、被相続人のみが居住の用に供していた家屋で旧耐震基準により建築されたもの（区分所有建物除く）

〔適用要件〕

「被相続人居住用家屋」を相続した相続人が相続時から3年経過する年の12/31までに次の譲渡を行った場合

| | |
|---|------------------------------|
| 1 | その家屋を耐震リフォームした後のその家屋及び敷地の譲渡等 |
| 2 | その家屋を除却した後の敷地の譲渡等 |

特別控除適用上の注意点

なお、この規定を適用する場合、次の点に注意する必要があります。

- ① 譲渡対価の額が1億円を超えるものには適用されません。
- ② いわゆる「相続税額の取得費加算」制度とは選択適用となります。



「使える空き家は利用」し、「使えない空き家は除却」するということです