

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和元年6月18日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 坂上 怜
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17ア7F南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の改正

昨今空き家の増加が社会問題となっており、平成28年に空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例が創設されました。しかし、実際にはあまり活用されていないのが実状です。そこで、平成31年度税制改正により使いやすく改正されることになりました。今回はどのように改正されたのか見ていきたいと思います。

1 概要

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例は、平成31年度税制改正により適用期間が2年延長され、令和5年12月31日までとなり、被相続人が老人ホームに入所した場合にも適用を受けることができるようになりました。制度の内容としては、以下の①～⑦の要件を満たす場合には、譲渡所得の金額から3,000万円に達するまでの金額を控除することができるというものです。

- ①被相続人の居住用の家屋又は被相続人の居住用の家屋の敷地であること（老人ホーム等に入所した場合においても一定の要件を満たせば被相続人の居住の用に供していたと認められます）
- ②被相続人が一人暮らしであったこと（相続により空き家となること）
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ④相続から譲渡の時まで空き家であること（事業の用、貸付の用又は居住の用に供していないこと）
- ⑤平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること
- ⑥相続開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- ⑦対価の額が1億円を超えないこと

となっています。なお、譲渡の際に家屋が耐震基準に満たない場合には耐震リフォームを行うか、家屋を取壊して更地を譲渡しなければなりません。古家は自分で取壊す必要があり、譲渡後に買手が取壊した場合には適用除外ですので、ご注意ください。

2 老人ホームに入居した場合も特例適用の対象に！

改正前においては、老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及び被相続人の居住用家屋の敷地等については特例適用の対象外とされていました。今回の改正により、次の要件その他一定の要件を満たす場合に限り、平成31年4月1日以後の譲渡から特例の適用を受けることができるようになりました。一定の要件とは、

- ①被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していた
 - ②被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始直前まで、その家屋について被相続人により一定の使用（注1）がなされ、かつ、事業の用、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ないこと
- （注1）一定の使用とは、被相続人の居住の用に供されていた家屋が、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前までその被相続人の物品の保管その他の用に供されており、いつでも居住できる状態にあることをいいます。

ただし、この場合には以下に掲げる書類が必要となりますので、家屋が所在する市区町村に申請を行わなければなりません。つまり、居住できる状態であることの公共の証明書があることに要注意です。

- ①要介護・要支援認定を受けていたことを証する書類（介護保険法の被保険者証の写し又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証の写しなど）
- ②被相続人の除票住民票の写し、老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類が確認できる書類（契約書など）
- ③譲渡時の相続人の住民票の写し
- ④以下のいずれかの書類
 - (1)電気、水道又はガスの契約名義及び使用中止日が確認できる書類（支払証明書、領収書など）
 - (2)老人ホーム等が保有する自宅等への外出、外泊等の記録
 - (3)その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類（家屋を宛先住所とする被相続人宛の郵便物など）

3 まとめ

老人ホームに入居後、相続開始前において空き家であった場合、相続税の小規模宅地の特例は受けることができますが、居住できる状態にない空き家に係る譲渡の特例は適用を受けることが出来ないことに注意して下さい。特例の適用を受けたいけど不安があるという方は譲渡前に是非一度弊社にご相談ください！