

相続した空き家の特例 ～譲渡所得の特例 3～

平成 29 年 1 月作成



現在日本では空き家の増加が社会問題となっており、13%以上が空き家という資料もあります。つまり **7～8 軒に 1 軒が空き家**ということになります。空き家を放置すると老朽化による倒壊や、不審者が住み着く等の影響が生じる恐れがあることから、様々な対策がなされています。**固定資産税等の住宅用地の特例の不適用などが話題**になりました。

今回は、相続した空き家を売却した場合の譲渡所得の特例について簡単に説明します。この特例は、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（以下**相続した空き家等**という）を、**平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日まで**の間に売却した場合に、**一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができる**というものです。空き家対策として新たに作られました。

この特例には様々な要件があり、全てを解説するのは紙面の都合上難しいので、主なものだけ簡単に紹介したいと思います。その他の詳細な要件は個別にご確認ください。

(1) 土地建物を売却する場合の建物について

この特例を受けるための建物は、**相続開始直前において被相続人以外の方が居住していないこと、マンションでないこと、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと**の 3 つの要件が必要です。また、**相続後に他の用途（貸付や親族の居住用）に使用しないこと**も要件です。なお、**建物については一定の耐震化工事を行う必要**もあります。

(2) 建物を取り壊して売却する場合

建物を売却してこの特例の適用を受けるためには(1)の通り、耐震化工事等を行う必要があります。しかし、建物を取り壊して売却した場合にもこの特例を適用することができます。この場合でも、建物を他の用途に使用した場合は勿論、取り壊しをした後の土地についても他の用途（貸駐車場等）の用に供した場合にはこの特例は適用できません。

(3) 売却の期間

相続の開始があった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに売却することが必要です。

(4) その他の要件

上記のほかに**売却価格は 1 億円以下**であること、売却した「相続した空き家等」について、**他の譲渡所得の特例を受けていないこと、一定の親族に売却したものでないこと**等の要件があります。

(5) 申告における手続き

確定申告書に**登記事項証明書**（建築年月日等を確認するため）、**売買契約書の写し**（金額を確認するため）、**耐震基準適合証明書等の写し、被相続人居住用家屋等確認書**（市区町村で手続きが必要）等を添付する必要があります。

以上のように、市区町村で確認してもらうことが必要である等の要件があり、使い勝手がいい特例とは言い難いです。特に、建物を売却する場合、**一定の耐震化工事を行う必要があること**から、**新たな費用負担も生じます**し、予想通り売れるとも限りません。しかし、相続した空き家を今後使う予定がない場合には、税負担を軽減することができますので、この特例の検討をしてみてもいいかもしれません。

相続した空き家をこのままにしておくのも問題だよな

