

相続空き家譲渡の特例

1. 特例の概要

被相続人が生前に居住していた家屋及びその土地等を相続または遺贈（以下、「相続等」）により取得した相続人が、相続後に一定の要件を満たして引き継いだ家屋と土地を譲渡した場合には、その家屋と土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除されます。（※令和 6 年 1 月 1 日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋および敷地等を共有で相続等より取得し、売却した相続人の数が 3 人以上である場合は 1 人当たり 2,000 万円までとなります。）

この特例措置は、平成 28 年 4 月より開始され、途中何度か改正と延長がありました。今回、令和 5 年度改正は令和 6 年 1 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日まで延長されると共に制度利用者にはより利用しやすくなった改正事項が加わりました。

2. 特例制度の目的

空き家をそのまま放置すると、災害時の倒壊や外壁の落下、火災などが想定され、害獣や害虫の住処にもなり衛生面でも近隣の方々に迷惑をかけることとなります。併せて景観を損ねることもなりますので、近隣の方々としては古い空き家は取り壊してほしいものです。



相続人としては空き家を取り壊して更地にした場合に、固定資産税が最大 6 倍・都市計画税が最大 3 倍にまで跳ね上がってしまう可能性があることや取り壊し費用の他に譲渡所得税の負担があることなどにより、空き家を取り壊し譲渡することに躊躇されているのが現実です。

そこで平成 28 年より空き家を処分してもらえるように「相続空き家譲渡の特例制度」が始まりました。（なお今後改正で固定資産税も空き家と自治体が認定すれば、固定資産税を更地と同じ扱いで増税されます。）

3. 令和 6 年 1 月 1 日以降の取り扱い

空き家特例について、令和 6 年 1 月 1 日以降に取り扱いが一部改正されました。大きく変更されたのは家屋の取り壊し時期です。昨年までは、相続人が建物を取り壊してから譲渡をしないと、空き家特例は適用できませんでした。対応としては売買契約時に建物取り壊し費用を相続人が負担して売買と併せて処理していました。買い手が購入後にすぐに取り壊しても適用が無かったのです。しかしながら、この要件があることで非常に使い勝手が悪いものになりました。

令和 6 年以降の譲渡では取り壊し時期と費用の負担について改正され取り壊しは売り手買い手どちらでも問題なくなりました。建物と敷地を一緒に譲渡しても、その譲渡の翌年 2 月 15 日までに建物を取り壊せば適用が認められます。この改正によって売買時期による煩雑さと不公平感は緩和されると思われます。

4. 特例の対象となる家屋および敷地等

(1) 特例の対象となる「被相続人居住用家屋」は、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の 3 つの要件すべてに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。）をいいます。

- イ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。（マンションや二世帯住宅で 1F

と 2F それぞれ区分所有の登記がされている物件は対象外となります。)

ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

(2) 特例の対象となる「被相続人居住用家屋の敷地等」は、相続開始の直前において被相続人の居住用家屋の敷地として使用していた土地です(被相続人の居住用家屋の敷地であれば、借地権も適用可能です。)

5. 特例の適用を受けるための要件

(1) 相続等より被相続人居住用家屋およびその敷地等を取得した後に売却をした。

(2) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用または居住の用に供されていたことがないこと。

(3) 次のイ(家屋を取り壊す)、ロ(家屋を取り壊さない)またはハ(家屋を取り壊さない条件を満たす)の売却をしたこと。

イ 相続等により取得した被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後にその家屋の敷地等を売ること。加えて取壊し等の時から譲渡の時まで建物または構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

ロ 相続等により取得した被相続人居住用家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売ること。この場合は譲渡の時ににおいて一定の耐震基準を満たすものであること。

ハ 相続等より取得した被相続人居住用家屋とともにその敷地等を売る場合で、譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までの間に、買主に家屋の取り壊しの確約をしてもらうか、一定の耐震基準を満たすよう耐震改修をしてもらうこと。

(4) 相続の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 日までに売ること。

(5) 売却代金が 1 億円以下であること。

(6) 売った家屋や敷地等について、相続財産を

譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

(7) 同一の被相続人から相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと。

(8) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと。※同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

(9) 空き家特例の適用を受ける場合には、確定申告書にその旨を記載する他、下記の添付資料が必要になります。

イ 建物を取り壊す場合

①建物、敷地の登記事項証明書

②家屋所在地の市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」(*)

③売買契約書

ロ 建物を取り壊さない場合

上記イ①~③に加えて

・耐震基準適合証明書、建築住宅性能評価証明書など

「被相続人居住用家屋等確認書」の発行に必要な資料は、主に下記のとおりです。

*被相続人居住用家屋等確認書の必要資料

・被相続人の住民票の除票の写し

・相続人の住民票の写し ・売買契約書

・電気水道ガスの使用中止日が確認できる書類 ・売却の際の広告など

・閉鎖事項証明書の写し(建物を取り壊す場合)

・取り壊してから譲渡するまでの使用状況が分かる写真(建物を取り壊す場合)

市区町村へは事前に連絡して予約を取り必要な書類を持ってから伺いましょう。また例年、確定申告時期は非常に込み合いますのでその時期はずらしゆとりをもって伺いましょう。

(芝事務所：担当 山本 修)