

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例

【要件の確認】 家屋の所在市区町村に申請し、確認書の交付を受ける必要があります。

- ①旧耐震（昭和56年5月31日以前に建築された）の家屋であること
- ②区分所有建築物以外の家屋であること→基本的に戸建てが対象（マンションは不可）
- ③被相続人が1人で住んでいた家屋であること→※改正項目
- ④相続開始の日から3年目の年末までに譲渡すること（下記⑨に注意）
- ⑤譲渡対価の額が1億円以下（共有で譲渡する場合には総額で1億円）であること
- ⑥家屋付きで譲渡する場合、譲渡の時に耐震基準に適合していること
- ⑦更地で譲渡する場合、譲渡時までに譲渡側で取り壊しを行うこと
- ⑧上記⑥⑦については相続発生後、譲渡時までに事業の用、貸付の用、居住の用に供されたことがないこと
- ⑨特例の対象期間である2016年4月1日から2023年12月31日までの間に譲渡を行うこと。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2019/02 月号

空き家 3000 万が老人ホーム入居 OK に

異例の 4 年間延長

今月は 2019 年度税制改正大綱の解説第 2 弾です。

社会問題になっている空き家対策の一環として 2016 年に設けられた「空き家の 3000 万控除」が 4 年間延長され、また、適用要件の一つ「相続開始の直前において被相続人のみの居住の用に供されていたこと」の解釈が緩和されます。空き家の 3000 万控除は、相続に伴い空き家になった自宅を相続が起こってから 3 年目の年末までに売却をした場合に利益 3000 万までを非課税とする制度で、**相続人一人あたり 3000 万まで控除できる**ことから節税額が多額で適用するケースが増えていたことから、**2023 年 12 月までという異例の 4 年間の延長**となりました。また、**これまでこの特例が使えない理由として多かったのが、「相続開始の直前において被相続人のみの居住の用に供されていたこと」という要件ですがこの要件の解釈が緩和**されることとなります。

使い勝手も良くなります

この要件は高齢の親御さんが生前老人ホーム等に移っていた場合に、自宅に戻らずその老人ホームで亡くなったときは適用できない、という実務上の解釈となっていたのです。これはあまりに実態とそぐわないということで、**老人ホームで亡くなった場合でも要介護認定等を受けている方の場合には入院等と同じように解釈して空き家の 3000 万控除が使える**ようになります。

このような案件は多々ありましたので、勿論良い改正だと思いますが、創設時に容易に想定できたでしょうか。最初からこのような法律にしておいてくれれば今まで苦労しなかったのに、と考えてしまいます。

なお、この解釈の改正は **2019 年 4 月の売却から適用**です。**売買契約を 3 月までにしていても引き渡しは 4 月以降であれば改正後が適用**されます。

今月のコメント

我がマン U は年末にモウリーニョが解任、新たにクラブ OB のスールシャールが暫定監督として就任し怒涛の快進撃が続いています。個人的にはモウリーニョには期待していましたが 3 年目のジニョをまた破ることができませんでした。第一次チェルシー政権自体のモウリーニョは勿論守備的でしたがカウンターが破壊的でモダンなサッカーをしていた気がするのですが、なぜ最近上手いかなくなったのか不思議ではないです。それにしてもスールシャールは私がマン U ファンになったトレブル時代の選手（言わずと知れた CL 決勝ゴール!）でその中でも大好きな選手の一人でした。あだ名は「ベビーフェイスキラ・童顔の殺し屋」。正直こんな快進撃が続けるとは思っていませんでしたが、スールシャールならたえ負けが続いても許せます。このまま正式な監督に!

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人