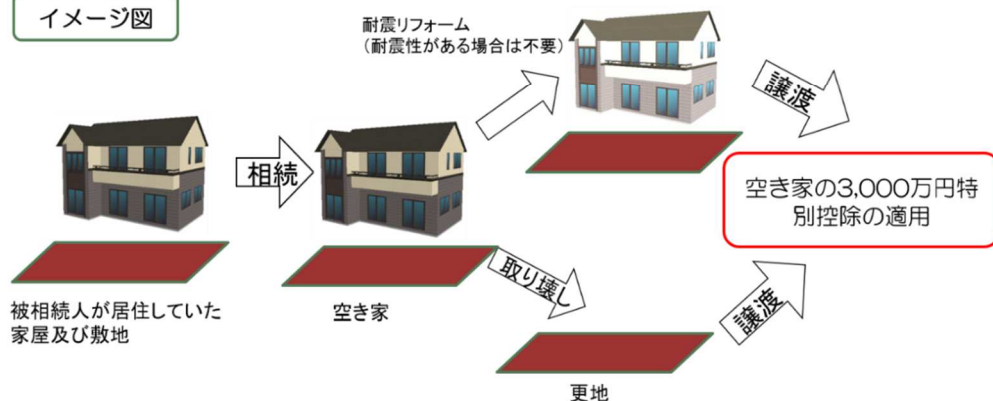


## 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

## イメージ図



## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

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

2019/10 月号

## 空き家 3000 万控除改正の注意点

## 老人ホーム入居も OK

今月は以前何度かニュースレターで解説した空き家の 3000 万控除の改正の注意点について解説したいと思います。

空き家の 3000 万控除の概要は上図を参照ください。この制度については今年の改正で、2023 年 12 月の譲渡まで期限が 4 年間延長し、被相続人が相続開始「直前」に家屋に住んでいなかったとしても老人ホーム等に入居していた場合にはマイホームとみなして適用対象とできるように改正が行われました（2019 年 4 月以降の譲渡から改正）。

**今までは、「年配の方が一人で古い戸建てに住んでいて、そのまま老人ホーム等の施設に入らずに亡くなる」という厳しい要件を満たさなければならず、実際にそぐわないと感じていましたので、良い改正だと思っていたのですが、実際には別の落とし穴が存在していました。それは、新たに加わった「特定事由により老人ホーム等の施設に入居していること」という要件です。**

## 要介護認定の時期は

この「特定事由」とは、被相続人が要介護や要支援認定を受けていること、ということなのですが、問題はその認定を受けた時期がいつなのか、ということです。結論は**老人ホーム等の施設に入居する時点で認定を受けていなければならない**、という解釈になってしまいました。つまり、**ギリギリまで自宅で頑張って、介護等が必要になって初めて老人ホーム等に入居した人だけを対象とする**よ、ということです。勿論老人ホームと言ってもピンキりで自宅に問題なく住めるのに施設に移って優雅な生活をしている方もいるでしょうが、他の要件として施設に移った後も原則そのままの状態で自宅を空き家にしておく必要がありますので、そこまで厳しい要件にする必要はなかったのではないのでしょうか。実際**相続税の小規模宅地等の特例は施設に入居しても亡くなるまでに認定を受けていれば適用となります**ので、当該特例との差異に注意しましょう。

## 今月のコメント

昨年のお話ですが家で G の赤ちゃんが大量発生しました（名誉のために言っておくと家は決して汚くありません。むしろきれいな方だと思います）。昨秋に一度大きな G を発見したのですが倒せずに放置した結果、その数か月後に赤ちゃん G が動き回る自体に発展してしまいました。何を隠そう虫が大の苦手な G は最悪です。その後紆余曲折を経て（卵はエアコンにありました）現在は撲滅しました（はず）。とにかく赤ちゃん G を大量に見たせいで母や赤ちゃん G には抗体ができ、似ている蟻ともすぐに見分けられるようになり息子の保育園でも発見できるようになってしまいました。知らぬが仏ですね…

## 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](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)