

空き家に係る譲渡所得の特例と小規模宅地等の特例

1 はじめに

一人住まいの親が亡くなって空き家になった実家を相続した子が売る場合に適用できる優遇税制「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」(以下、空き家特例といいます。)が新設されます(第190回閣第16号所得税法の一部を改正する法律案・第10条租税特別措置法関係・35条第3項ほか)。

その内容は、空き家の実家を譲渡したとき、所定の要件を満たす場合、譲渡所得から最大3,000万円を控除するというものです。

2 主な適用要件

適用対象となるものは「相続開始の直前まで被相続人が住んでいた居住用家屋とその敷地である土地等(借地権等を含む)」です。

適用には①家屋が区分所有建築物でないこと、②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること(旧耐震基準)、③相続開始の直前まで同居人がいなかったことの3つの要件を満たすことが必要です。

適用対象となる者は、上記の住宅等を相続により取得した個人です。この個人が相続した空き家の実家を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、一定の要件を満たす譲渡した場合に適用があるとされます。

一定の要件を満たす譲渡には、次の2つのパターンがあります。

- (1)空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合
- (2)空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合
どちらも、相続してから譲渡するまでに、建物や敷地を相続人が商売などの事業の用や、他への貸付の用などに供していないことが要件になっています。

もっとも、相続が開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限られます。また、譲渡対価が1億円超である場合はこの特例の適用は有りません。

特例の適用を受けるには確定申告が必要です。その場合には、譲渡した不動産が要件を満たすものであることを地方公共団体の長などが確認したとする証明書等を添付することが求められます。

空き家特例が適用できるパターンから推察できるよ

うに、家屋をリフォームするか、除却するかを選択することになります。

3 小規模宅地等の特例も適用できるか？

空き家特例の適用対象が、相続で空き家になった居住用の住宅・敷地ということから、相続の場面では、小規模宅地等の特例(租税特別措置法69条の4)の適用を検討することが出来そうです。つまり、空き家特例と小規模宅地等の特例を両方とも適用できるのではないかということです。

小規模宅地等の特例とは、被相続人等の事業用宅地等や居住用宅地等を所定の要件を満たす個人が相続・遺贈により取得した場合に、その宅地等の価額を一定割合減額して相続税の計算に算入するものです。このうち被相続人の居住用宅地等については、330㎡を限度としてその価額の80%が減額されることとなります。

ここで検討したいのは、通称「家なき子」である相続人が被相続人の居住の用に供されていた宅地等を相続するケースです。家なき子が被相続人の居住用宅地を相続等した場合でも小規模宅地等の特例の適用があるからです。

家なき子とは、主に①相続開始前3年以内に本人かその配偶者の所有する国内所在の家屋に居住したことがない人であって、②相続開始時から相続税の申告時まで、被相続人が相続開始直前まで住んでいた居住用宅地等を引き続き保有した人のこと。ただし、③相続開始直前において被相続人の配偶者や被相続人と同居していた相続人等がないことが前提です(租税特別措置法69条の4第3項第2号ロ)。

空き家特例が上記2のとおり、相続で空き家になった被相続人の居住用の土地等を対象にしています。このことから、家なき子である相続人が、取得した土地等には住まず、相続税の申告までは保有し続けたのち、空き家特例の適用要件を満たす譲渡をすれば、両方の特例の適用が可能になりそうです。もっとも適用の検討に当たっては、新たに整備される法令の確認が必要です。なお、空き家特例を適用するため家屋を除却する場合は、固定資産税の賦課期日である1月1日時点で更地であると「住宅用地の課税標準の特例(地方税法349条の3の2)」の適用がなくなり、固定資産税負担が増えるので、注意が必要です。