

## 空き家の特例

2023年7月3日に国税庁から路線価が公表され全国平均で1.5%の上昇（大阪1.4% 京都1.3% 兵庫0.5%）でした。

人口減少に伴う空き家問題に対応するため、令和6年4月1日からは**相続登記の義務化**がスタートします。

空き家を流動化させるため所得税法では、平成28年から令和5年12月31日までの間に一定の要件を満たす**空き家の譲渡**について**3,000万円の特別控除**が設けられています。また固定資産税等では**特定空き家として勧告**を受けると固定資産税の評価の特例が適用されず税負担が増加します。

### 【所得税】3,000万円の特別控除 《優遇政策》

相続又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を**令和5年12月31日まで**一定の要件を満たす譲渡をしたときは、譲渡所得の金額から3,000万円まで控除することができます。

#### 被相続人居住用家屋とは…

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ・区分所有建物登記がされている建物でないこと。（マンション等はダメ）
- ・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いこと。（1人暮らし）

#### 被相続人居住用家屋の敷地等とは…

- ・相続開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又は土地の上に存する権利

#### 適用要件

【取得要件】 譲渡者が**相続又は遺贈により取得**した被相続人居住用家屋及びその敷地等であること。

【譲渡要件】 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないこと。

譲渡資産	被相続人居住用家屋と被相続人居住用家屋の敷地等	被相続人居住用家屋の敷地等のみ（家屋の取壊し後に譲渡）
要件	譲渡の時に一定の耐震基準を満たすもの。	取壊し等の時から譲渡の時まで建物等の敷地の用に供されていないこと。

【期間要件】 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日までに譲渡すること。**

【金額要件】 売却代金が**1億円以下**であること。(分割譲渡する場合に注意)

#### 【その他要件】

- ・相続財産を譲渡した場合の取得費の特例などを適用していないこと(重複適用不可)
- ・同一の被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋等について、この特例の適用を受けていないこと。
- ・特別な関係がある人に対する譲渡でないこと。

#### 添付書類

- ・譲渡所得の内訳書
- ・登記事項証明書(要件確認)
- ・市区町村長から交付される被相続人居住用家屋等確認書
- ・耐震基準適合証明書又は建築住宅性能評価書の写し(取壊譲渡の場合は不要)
- ・売買契約書の写し

#### 【固定資産税】住宅用地の特例の適用除外 《優遇政策の取消》

住宅用地については課税標準が減額される特例がありますが、市長村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を**勧告した場合**は、固定資産税等の住宅用地に対する課税標準の特例が適用されません。

#### 課税標準の減額割合

課税標準の特例	小規模住宅用地 (200㎡以下)	一般の住宅用地 (200㎡超)
固定資産税	1/6	1/3
都市計画税	1/3	2/3