

Actus Newsletter(資産税)

空き家の譲渡所得特例の延長及び改正



相続後の空き家問題に対応するため、相続人が空き家を早期に譲渡するのを後押しする制度として、空き家の譲渡所得特例（以下「本制度」という）が、平成28年度の税制改正で設けられました。

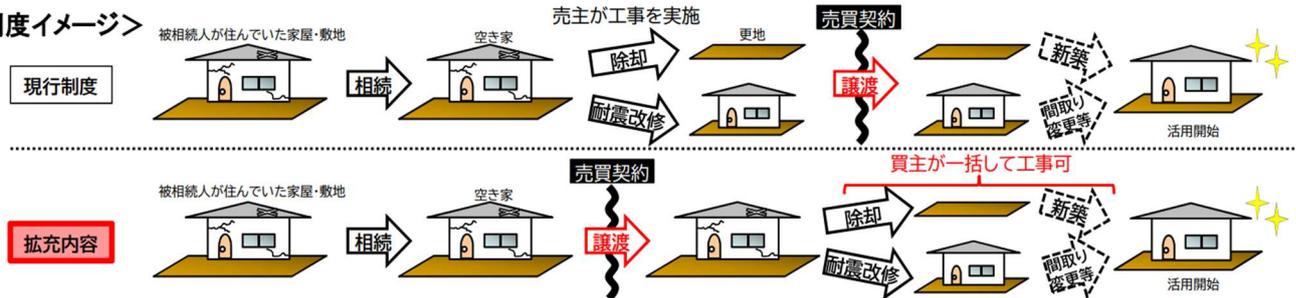
本制度は、相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を相続人が譲渡した場合に、一定の要件を満たせば、その譲渡益から最大3,000万円を控除するものです。

さらに令和5年度の税制改正により、本制度の適用期間が延長され、適用要件が緩和されました。一方で、相続人が3人以上の場合は、控除額に制限が加えられることになりました。

■本制度の適用要件等（現行制度と改正後の比較）

適用期間 (延長)	現行	令和5年12月31日までの譲渡
	改正後	令和6年1月1日から令和9年12月31日までの譲渡
譲渡資産の要件 (変更無し)	現行	(1) 被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等が、 相続開始から譲渡時まで事業、貸付又は居住の用に供されていないこと ※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、相続開始直前まで、被相続人の物品保管等に供されていたこと、事業、貸付又は居住の用に供されていないこと (2) 家屋は区分所有登記がされている建物でないこと (3) 家屋は 昭和56年5月31日以前に建築されたもの であること
譲渡の要件 (緩和)	現行	(1) 相続開始日から3年目の年の12月31日までに以下の譲渡をしていること ①被相続人居住用家屋を 耐震リフォーム し、その敷地等と共に譲渡したこと ②被相続人居住用家屋を 取り壊した後に、その敷地等を譲渡 したこと (2) 譲渡価額が 1億円を超えないこと
	改正後	現行制度と同様 ただし、売買契約等に基づき、 買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用される （※下記の制度イメージ参照）
控除額 (制限)	現行	空き家等を取得した相続人の人数に関わらず、一人あたり最大3,000万円
	改正後	空き家等を取得した相続人の数 ・3人未満の場合、一人あたり最大3,000万円（現行制度と同様） ・3人以上の場合、一人あたり最大 2,000万円 （控除額の制限）

<制度イメージ>



出典 国土交通省資料「空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）」（抜粋）

■本制度の適用における注意点

●令和6年1月1日をまたぐ取引については、適用期間の判定に使用する譲渡の日は、原則「引渡日」を基準としますが、納税者の選択によって、譲渡に係る売買契約等の「契約日」を基準とすることもできます。本制度の適用については、売買契約締結前の早い段階において上記要件の確認が望ましいです。

●空き家の譲渡所得特例と他の税制との適用関係について

①本制度対象空き家譲渡時の取得費加算特例	本制度との 選択適用
②自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特例	②と③のどちらかと本制度の 併用可能
③自己居住用財産の買換え等に係る特例措置	(②の場合は合わせて3,000万円が控除限度額)
④住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除	本制度との 併用可能

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！