

実務における空き家の特例

平成 28 年度税制改正において新設された被相続人の居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除（以下「空き家の特例」とします。）は、適用を受けるに当たっていくつか注意するポイントがあります。今回はそのポイントを紹介し

1. 特例の概要

平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの特例で、被相続人が他の同居人がいない状態で居住していた家屋がある場合に、相続した家屋と敷地について、相続人の譲渡の時において、居住用財産の 3,000 万円の特別控除の適用を受けることができます。

耐震基準を満たさない家屋については耐震工事を行って基準を満たしたうえで、あるいは、家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合に特例の適用があります。

2. 実務において注意するポイント

(1) 家屋と土地をセットで相続により取得すること

空き家を取り壊してしまう場合に見過ごされがちなおポイントですが、特例の適用を受けることができるのは、相続人が、家屋と敷地をセットで相続により取得したときのみです。

例えば、下記のような場合は、特例の適用を受けることはできません。

事例	適用の有無
子 2 人で、家屋を長男が相続し、土地を長男と二男が持分 2 分の 1 ずつ相続した場合	二男の土地の持分 2 分の 1 について特例は使えない
家屋を相続人が所有し、土地を被相続人が所有していた場合	家屋・土地の両方について特例は使えない
家屋を被相続人が所有し、土地を相続人が所有していた場合	家屋・土地の両方について特例は使えない

(2) 区分所有建物については適用不可

マンションは区分所有建物に該当するため、特例の適用を受けることはできません。また、区分所有登記している二世帯住宅についても同じく特例の適用を受けることはできません。

(3) 譲渡対価 1 億円判定の考え方

① 被相続人所有の家屋に母屋と離れがある場合

特例の適用を受けることができるのは、被相続人が主としてその居住の用に供されていた一の建築物に限るとされているため、母屋部分及びそれに対応する敷地部分の譲渡対価が 1 億円以下であれば特例の適用を受けることができます。

② 敷地が被相続人と相続人の共有になっている場合

対象となる家屋は被相続人が他の同居人がいない状態で居住しており、相続人は子 2 人、家屋を取り壊して土地を 1 億 1,000 万円で譲渡することを前提とした場合、譲渡対価の判定は下記ようになります。

事例	適用の有無
家屋を被相続人が所有し、土地を被相続人と長男が持分 2 分の 1 ずつ所有していた場合において、被相続人の所有していた家屋・土地をすべて二男が相続したとき	空き家の特例を使えるのは二男のみのため、判定の対象となるのは、その 2 分の 1 である 5,500 万円
家屋を被相続人が所有し、土地を被相続人と二男が持分 2 分の 1 ずつ所有していた場合において、被相続人の所有していた家屋・土地をすべて二男が相続したとき	二男が元々所有していた 2 分の 1 と被相続人の所有していた 2 分の 1 を足した土地の持分すべてが判定の対象となるため、譲渡対価は 1 億 1,000 万円

(4) 添付書類の入手時期

耐震基準を満たさない家屋について、耐震工事を行って基準を満たした上で譲渡する場合には、耐震基準適合証明書か建設住宅性能評価書の写しのいずれかが必要です。両方とも、家屋の譲渡日前 2 年以内の調査終了ないし評価分であることが要求されています。

(担当：江口 明奈)