

経営者のための

# 銀行交渉術 と最新税務情報



第 127 号

令和 5 年 6 月 20 日 (火)

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 11 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

## ■ 令和 5 年度税制改正 空き家の譲渡特例について ■

令和 5 年度の税制改正において、空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例について、見直しが行われた上で、適用期限が 4 年延長され、令和 9 年 12 月 31 日までの譲渡が対象になりました。見直しされた内容については、令和 6 年 1 月 1 日以後に行う被相続人の居住用家屋又は被相続人の居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されますので、確認してみたいと思います。

### 1. 適用要件の見直し

空き家が増加している中、引き続き、相続により空き家を取得した相続人に対し、空き家等の譲渡を促すインセンティブを与えることにより、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の発生を抑制するとともに、現状は特例措置の対象が譲渡前の工事に限られており、工事の発注等に係る負担を理由として売主が空き家を放置するケースに対応できていないため、譲渡後に買主が工事を行う場合であっても特例の対象とする必要があるとのことから、空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円の特別控除について、特例の適用対象となる相続人が相続若しくは遺贈により取得をした被相続人の居住用家屋（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たことがないものに限り、）の一定の譲渡又は被相続人の居住用家屋とともにする相続若しくは遺贈により取得をした被相続人の居住用家屋の敷地等（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たことがないものに限り、）の一定の譲渡をした場合において、被相続人の居住用家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までの間に次の①又は②に該当することとなったときは、適用できるようになります。① 耐震基準に適合することとなった場合 ② その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合改正前は、譲渡時までに家屋が耐震基準に適合するように改築するか、取り壊し更地にする必要がありましたが、今回の改正により、買主が売買契約に基づき、譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修工事が完了した場合又は取壊し工事が完了した場合にも適用できるようになります。

### 2. 特別控除額の見直し

相続又は遺贈による被相続人の居住用家屋及び被相続人の居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が 3 人以上である場合における特別控除額は 2,000 万円になります。改正前は、相続人の数にかかわらず、各自が 3,000 万円の特別控除が認められていましたので、相続人の数が 3 人の場合には特別控除額の上限が 9,000 万円（3 人×3,000 万円）でしたが、今回の改正により、特別控除額の上限が 6,000 万円（3 人×2,000 万円）に抑えられます。