

**「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」**

総務省の住宅土地統計調査によると、平成 25 年の空き家は約 820 万戸、空き家率は 13.5%と過去最悪の数値に達しました。今後、空き家率はさらに増加すると予測され、空き家を放置できない状況です。築年数の経過した空き家は倒壊の危険があり、また管理が不十分なことで治安悪化の原因や犯罪の現場となることも懸念されています。

そこで、平成 27 年 5 月に「空き家対策特別措置法」が完全施行され、国や地方自治体の空き家対策が本格化しています。同法では、問題のある空き家については固定資産税の軽減対象から外すことがうたわれています。除外されると土地の固定資産税が最大で 4.2 倍(注 1)に増加し、さらに都市計画税も増加します。

平成 28 年度税制改正により、空き家の発生を抑制するため、空き家に係る譲渡所得の 3,000 万円の特別控除の特例が創設されました。

(注 1)更地の固定資産税評価額が 6 倍となり、70% を乗じて 4.2 倍となります。

**1. 制度の概要**

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋(注 2)又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

(注 2)被相続人居住用家屋とは、その相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であって、相続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かったものをいいます。また、家屋については昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであって、区分所有登記されているものは除かれます。

**2. 適用要件**

この特例を受けるためには、次に記載する適用要件を全て満たす必要があります。ただし、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等は相続の時から譲渡もしくは取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されたことがないものに限られます。

- (1) 次のいずれかに該当する売却であること  
被相続人居住用家屋の売却か、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等の売却であること  
なお、被相続人居住用家屋は譲渡の時ににおいて一定の耐震基準を満たすものに限られます。  
被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をした後におこなう被相続人居住用家屋の敷地等の売却であること  
なお、敷地等は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たことがないものに限られます。
- (2) 相続の開始があった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに売却すること
- (3) 売却代金が 1 億円以下であること
- (4) 売却した家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例など他の特例の適用を受けていないこと
- (5) 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又は被相続人居住用家屋の敷地等について、この特例の適用を受けていないこと
- (6) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売却したものでないこと

**3. 適用を受けるための手続**

この特例の適用を受けるためには、一定の書類を添付した確定申告書の提出が必要となります。一定の書類とは適用要件を満たしていることがわかる書類となり、具体的には売買契約書や登記事項証明書等が必要となります。

**4. 最後に**

持家を所有しているお子様が相続等によりご両親からご実家を相続することも増えてきております。空き家問題で悩みを抱える方は今後ますます増加するのではないかと考えられます。空き家問題について、より情報を注視する必要があります。

(提供：朝日税理士法人)

本資料は当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、暗示にかかわらず内容の正確性、あるいは完全性については保証するものではありません。また、発行日現在の法令・関係規制等をもとに作成しておりますので、その後の改正等にご注意ください。なお、本資料は有価証券の取引その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。

いっしょに、明日のこと。  
Share the Future



SMBC日興証券

## 金融商品取引法第37条(広告等の規制)にかかる留意事項

本資料は、法制度/税務、自社株評価、相続/事業承継、株主対策/資本政策、オファリング、M&A/IPO、年金/保険等の諸制度に関する紹介や解説、また、これに関連するスキーム等の紹介や解説、及びその効果等に関する説明・検証等を行ったものであり、金融商品の取引その他の取引の勧誘を目的とした金融商品に関する説明資料ではありません。記載の内容に従って、お客様が実際にお取引をされた場合や実務を遂行された場合の手数料、報酬、費用、その他対価はお客様のご負担となります。なお、SMBC日興証券株式会社(以下「弊社」といいます。)がご案内する商品等へのご投資には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。例えば、店舗における国内の金融商品取引所に上場する株式等(売買単位未満株式を除く。)の場合は約定代金に対して最大1.242%(ただし、最低手数料5,400円)の委託手数料をお支払いいただきます。投資信託の場合は銘柄ごとに設定された各種手数料等(直接的費用として、最大4.32%の申込手数料、最大4.5%の換金手数料又は信託財産留保額、間接的費用として、最大年率5.61%の信託報酬(又は運用管理費用)及びその他の費用等)をお支払いいただきます。債券、株式等を募集、売出し等又は相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます(債券の場合、購入対価に別途、経過利息をお支払いいただく場合があります。)。また、外貨建ての商品の場合、円貨と外貨を交換、又は異なる外貨間での交換をする際には外国為替市場の動向に応じて弊社が決定した為替レートによるものとします。上記手数料等のうち、消費税が課せられるものについては、消費税分を含む料率又は金額を記載しております。

本資料は、弊社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、黙示に関わらず内容の正確性あるいは完全性について保証するものではありません。また、別段の表示のない限り、その作成時点において施行されている法令に基づき作成したものであり、将来、法令の解釈が変更されたり、制度の改正や新たな法令の施行等がなされる可能性もございます。さらに、本資料に記載の内容は、一般的な事項を記載したものに過ぎないため、お客様を取り巻くすべての状況に適合してその効果等が発揮されるものではありません。このため、本資料に記載の内容に従って、お客様が実際取引をされた場合や実務を遂行された場合、その期待される効果等が得られないリスクもございます。なお、金融商品の取引その他の取引を行っていただく場合には、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の価格の変動等及び有価証券の発行者等の信用状況(財務・経営状況を含む。)の悪化等それらに関する外部評価の変化等を直接の原因として損失が生ずるおそれ(元本欠損リスク)、又は元本を超過する損失を生ずるおそれ(元本超過損リスク)があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引等(以下「デリバティブ取引等」といいます。)を行う場合は、デリバティブ取引等の額が当該デリバティブ取引等についてお客様の差入れた委託保証金又は証拠金の額(以下「委託保証金等の額」といいます。)を上回る場合があると共に、対象となる有価証券の価格又は指標等の変動により損失の額がお客様の差入れた委託保証金等の額を上回るおそれ(元本超過損リスク)があります。また、店頭デリバティブ取引については、弊社が表示する金融商品の売付けの価格と買付けの価格に差がある場合があります。上記の手数料等及びリスク等は商品毎に異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書又はお客様向け資料等をよくお読みください。なお、目論見書等のお問い合わせは弊社各部店までお願いいたします。また、実際の取引等をご検討の際には、個別の提案書等をご覧いただいた上で、今後の制度改正の動きに加え、具体的な実務動向や法解釈の動き、及びお客様の個別の状況等に十分ご留意いただき、所轄の税務署や、弁護士、公認会計士、税理士等の専門家にご相談の上、お客様の最終判断をもって行っていただきますよう、お願い申し上げます。

商号等：SMBC日興証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251号  
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、  
一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

(2016年2月1日現在)

いっしょに、明日のこと。  
Share the Future



SMBC日興証券