

リサーチ・メモ

空き家等の譲渡にかかる 3000 万円控除の際に市町村長が発行する本特例対象となる「被相続人居住用家屋」に該当することを確認する書類の交付件数について

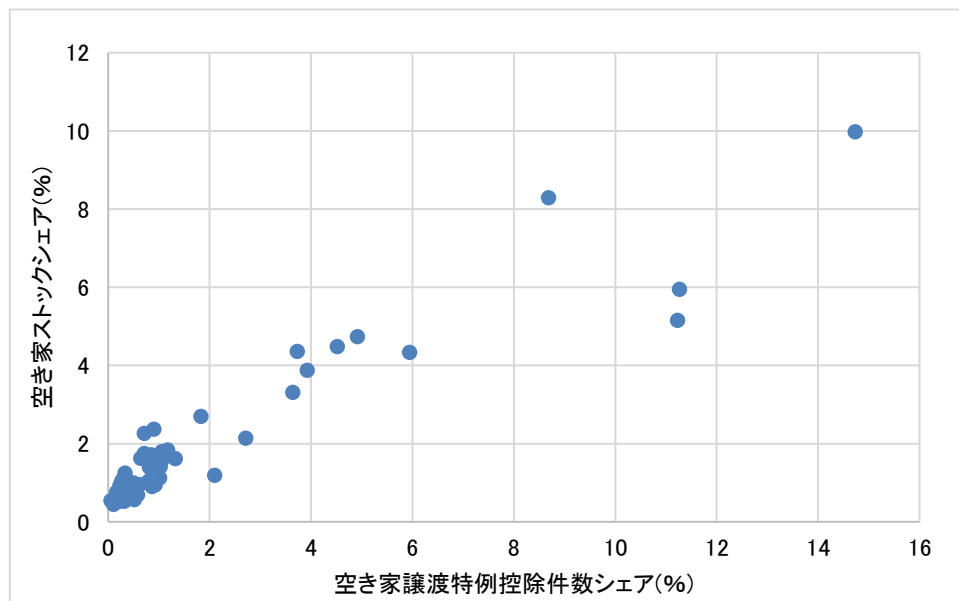
2019 年 7 月 31 日

国土交通省は、6 月末に、空き家等の譲渡にかかる 3000 万円特別控除の活用状況をうかがわせる、平成 30 年度における「空き家等の譲渡にかかる 3000 万円控除の際に市町村長が発行する本特例対象となる「被相続人居住用家屋」に該当することを確認する書類の都道府県別交付件数を公表した。

これを見ると、空き家ストック（厳密には昭和 56 年 6 月 1 日前に建築確認を受けたもの）が本空き家等の譲渡にかかる特例対象なので、これに対応した空き家ストック数と、本特例対象となる交付書類件数とを都道府県別に比較するべきであるが、ここでは、空き家ストックについては、平成 25 年時点の各都道府県別の全空き家ストックとの比較において、本特例制度の活用状況を見たものである。

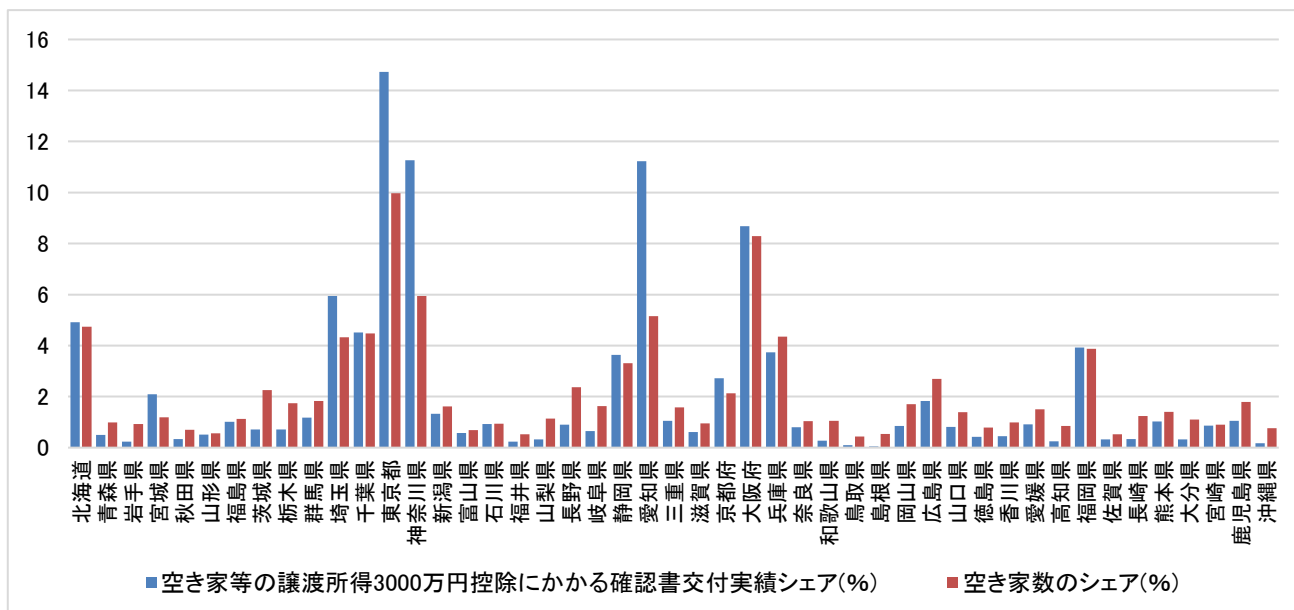
これによれば、①住宅ストック数の都道府県別シェアが大きくなれば②都道府県別の空き家等の譲渡にかかる特例件数シェアも増加するが、空き家等譲渡特例は大都市の都道府県で相対的に大きく活用されていることがわかる（図表 1, 2）。①②の相対的な大小を②/①で示される両者の特化係数で見ると、相対的に譲渡所得控除特例の利用が大きいのは（特化係数が 1 を超えるのは）、北海道(1.03)、宮城(1.77)、埼玉(1.37)、千葉(1.01)、東京(1.48)、神奈川(1.90)、静岡(1.10)、愛知(2.18)、京都(1.27)、大阪(1.05)、福岡(1.01)の 11 道府県のみである（図表 3）。この 11 道府県で特例交付件数の約 75%を占めている。本制度は相続にかかる譲渡資産が 1 億円以下のものに限り、しかも共同住宅（マンション）が適用除外とされているため、大都市圏では使い勝手が悪いとみる向きもあったが、現時点では、地方圏の地価が長期的に下落しており、相続の発生に伴う空き家の売却に際して譲渡益が出にくいこともあり、大都市に偏在した利用状況になっているとみられる。

（図表 1）空き家ストックシェア（%）（縦軸）と空き家譲渡特例控除件数シェア（%）（横軸）の関係



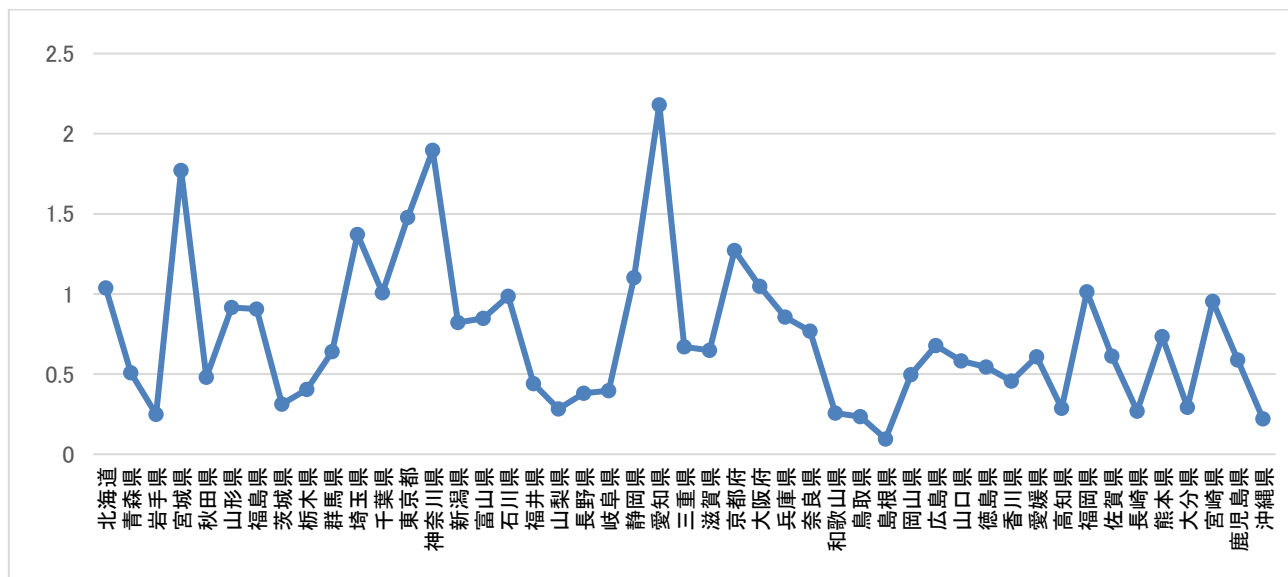
（注）内閣府「住宅土地統計調査」（2013 年 10 月）による。

(図表2) ①空き家数のシェア(%)と②空き家等の譲渡所得3000万円控除にかかる確認書交付実績シェア(%)
(都道府県別)



(注) 内閣府「住宅土地統計調査」(2013年10月)、国土交通省「空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」(2019.3.31)による。

(図表3) 特化係数(%) (②/①×100)



(参考：「空き家等に係る譲渡所得の特別控除の特例」の詳細)

空き家の最大の要因である相続に由来する古い家（除却後の敷地を含む。）の有効利用を促進し、空き家の発生を抑制するため、相続の直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋の譲渡について、3000万円の特別控除の特例が創設された。

対象家屋	被相続人居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、相続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（被相続人以外に居住をしていた者がいなかったもの）及びその相続の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等
譲渡の要件	①又は②かつ、③及び④の譲渡の要件を満たすもの ①被相続人居住用家屋の譲渡又は被相続人の居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地等の譲渡で、 イ：相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと ロ：譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること ②被相続人居住用家屋（相続の時から除却の時まで、事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないものに限る。）の除却をした後におけるその敷地の用に供されていた土地等の譲渡で、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないもの ③相続の時からその相続の開始があった日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したものであること ④譲渡の対価が1億円を超えるものを除く
期間	平成28年4月1日から2023年（令和5年）12月31日までの間の譲渡
手続要件	確定申告書に、地方公共団体の長等の被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が上記の①又は②の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類その他の書類を添付すること
特例内容	相続により対象家屋等を取得した個人について、居住用財産の譲渡所得の3000万円の特別控除が認められる。

(注) 1. 「相続税の取得費加算の特例」（かかった相続税の一部を相続税納付のために売却した土地取得費に加算できる特例）と上記3000万円控除は併用できない。居住用財産についての譲渡所得の他の特例とは重複適用ができる。

⇒**2019年度税制改正により、2019年4月1日以降に行う譲渡については**、被相続人が老人ホーム等に入所したことにより、被相続人に居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供せられていた土地等は、次に掲げる要件その他一定の要件を満たす場合には本制度に該当することとされた。

①被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、相続開始の直前まで、老人ホーム等に入所していたこと

②被相続人が老人ホーム等に入所したときから相続開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付の用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

2.例えば、29年に8000万円の敷地を譲渡して特例の適用を受け、30年に3000万円の敷地を譲渡して上記特例を申請すると、譲渡の対価が1億円を超えるので、29年分の特例について、30年分の譲渡をした日から4か月を経過する日までに、29年分の所得税について修正申告を行い、特例の適用を返上する必要がある。この場合は期限内申告と扱われるが、修正申告がないと税務署長が更正手続を行う。

3.本特例の対象となる住宅が、1981年5月31日以前の旧耐震で建てられたものに限られるのは、空き家の処分を促す制度なので、新耐震基準を満たす1981年6月1日以降に建築確認を受けた住宅は対象外となる（もちろん、旧耐震住宅を売却して本特例を受けるためには、一定の耐震基準を満たすように補強するか、取り壊したうえで売却するか、いずれかが必要）。

(荒井 俊行)