

今回のテーマ 相続に係る空き家の特例と特定空家等に係る固定資産税

平成 28 年度税制改正により、空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例が創設されました。特定空家に係る固定資産税の減免措置廃止についても併せて確認してみます。

1. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

特例の概要は下記の通りです。

項 目	内 容
特例の概要	相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から 3,000 万円が特別控除されます。
主な適用要件	① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建物を除く）で、相続の開始直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。 ② 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こと。 被相続人の居住用家屋を除却した後にその敷地の用に供されていた土地を譲渡した場合には、相続の時から当該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こと。 ③ 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。 ④ 家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が 1 億円を超えないこと。 ⑤ その譲渡が、相続の開始があった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものであること。
適用時期	平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの譲渡
他規定との関連	相続財産に係る譲渡所得の課税の特例との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられます。
手続き	この特例は、確定申告書に地方公共団体の長等の当該被相続人居住家屋及び当該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一定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の添付がある場合に適用されます。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

特定空家等に該当すると土地に対する固定資産税・都市計画税の税額が高くなる可能性があります。

項 目	内 容
法律の概要	平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。同法に基づき市町村長から勧告を受けた「特定空家等」(※)の敷地については、賦課期日（1 月 1 日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例（以下「住宅用地の特例という」）の適用対象から除外されます。 (※) 特定空家等とは、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態等一定の状態にある空家等をいいます。
固定資産税の課税標準	小規模住宅用地（200 ㎡以下の部分） ⇒1/6 に減額 一般住宅用地（200 ㎡を超える部分） ⇒1/3 に減額
