



## 空き家の発生を 抑制するための特別措置 (3000万円特別控除)がより 使いやすく改正されています！

人口減少等を背景にした空き家の増加が問題視されていることは、みなさまご存知のことと思います。この問題解消のため国や地方自治体では様々な施策、取組みが発表されています。こうした取組みの中で、税務の観点から空き家の発生を抑制する特別措置が拡充されたことについて、当社にも少なからず、問い合わせが寄せられています。今回は、昨年施行された特別措置の拡充について改めてお届けします。

### ●空家法の制定理由

空き家の発生の主な原因は相続によるものとされています。空き家の総数はこの20年で約1.5倍の849万戸に増加し、そのうち「使用目的のない空き家」は約1.9倍に増加、約340万戸に及びます。こうした増加を続ける空き家が、放置されたまま使われずにいると、老朽化し危険度が上がることや、害獣の住処となり、いわゆる「特定空家」となることで様々な問題を引き起こすことになります。今後、相続件数が増え続ける社会において「使用目的のない空き家」はこれまで以上に増加し、問題は更に深刻化していきます。

こうした中、通称「空家法」で知られる空き家対策の特別措置法が制定され、周囲に悪影響を及ぼす空家に適切に対処できるよう法改正が継続的に実施されています。空家が「特定空家」になってからではなく、そうなる前の有効活用や適切な管理を促す取り組みや、空家の除却の手続きをスムーズにする改善が進められてきました。

### ●空家法改正の変遷

相続などで「使用目的のない空き家」が発生した場合、

その空家を早期に活用、流通させるための政策税制として創設されたのが「空き家の発生を抑制するための特別措置（3000万円特別控除）」になります。

この特別措置は、被相続人が居住していた昭和56年5月31日以前に建築された家屋とその敷地を相続または遺贈により取得した相続人等が、相続日から起算して3年経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たしてその家屋と敷地を譲渡した場合、その譲渡所得から3000万円を特別控除することができるというものです。

対象となるのは、被相続人が居住していた家屋が相続の発生により空き家となる場合に限られます。相続開始の直前に被相続人の他に同居人がいた場合や、相続後に家屋や敷地で事業や貸付、居住が続いている場合には対象外となります。

特別措置もこれまで改正が繰り返されてきました。例えば、被相続人が老人ホームなどに入居していたことで、実際には居住していなかった場合であっても、特別措置の対象とするなど拡充がなされています。

さらには、令和5年度の改正によって、本特別措置の適用を受けるためには譲渡の時までに売主が当該家屋を耐震改修すること、または当該家屋の除去を行うことが必要であったものを、平成6年1月1日以降の譲渡については「譲渡の時からその翌年2月15日までに」家屋を耐震改修または除却した場合、つまり売主ではなく、買主側が譲渡の時以降に家屋を耐震改修または除却した場合、特別措置を適用できるようになりました。これにより、売主が譲渡時までに家屋の耐震改修または除却の費用を負担する必要がなくなり、より柔軟に特別措置を活用できるようになりました。

国土交通省ホームページ参照：

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)