

「空き家の譲渡の特例」の対象が拡充されました！

●概要

「空き家の譲渡の特例」とは、相続開始直前に被相続人(亡くなった人)の居住の用に供されていた家屋及び土地等を相続により取得した個人が、一定の期間内に譲渡した場合、その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るというものです。

この特例の適用の要件は、次表の通りです。

建築時期	昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンション等の区分所有建物を除く。)
譲渡時期	相続開始日以後3年を経過する日の年の12月31日まで
対象となる譲渡	①被相続人の居住用家屋又はその土地の譲渡 ②被相続人の居住用家屋の除却後におけるその土地の譲渡 ※①②ともに相続時から除却・譲渡時まで事業、貸付及び居住用に供されていないこと
使用用途	相続開始直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋
居住制限	相続開始直前に被相続人以外に居住していた人がいなかったこと
譲渡金額	1億円以内
耐震安全性	耐震性のない場合は、譲渡までに耐震リフォームを行うことが必要

●特例の適用対象

平成31年3月31日までの「空き家の譲渡の特例」では、被相続人が老人ホームに入居し、そこで死亡した場合には、特例の適用対象外とされていました。

平成31年度税制改正により、平成31年4月1日以後に行う譲渡においては、被相続人が老人ホームに入居し、そこで死亡した場合でも、一定の要件を満たすときには、相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていたものとして、特例の適用が受けられるようになりました。

●老人ホームに入所していた場合の要件

一定の要件とは、以下の2点になります。

要件1. 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定を受け、かつ、相続の開始の直前まで老

人ホームに入所をしていたこと。

要件2. 被相続人が老人ホームに入所をした時から相続の開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用また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。



上記要件2点を満たす提出書類は、次表の通りです。

要件1	要介護・要支援認定を受けていたことを証する書類 (介護保険法の被保険者証の写し又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証の写し等)
要件2	①～③のいずれかの書類 ①電気、水道又はガスの契約名義及び使用中止日が確認できる書類(支払い証明書、料金請求書等) ②老人ホームが保有する外出、外泊等の記録 ③その他、要件を満たすことを容易に認めることが出来る書類(対象家屋を宛先とする被相続人宛の郵便物等)

参考：国土交通省「空き家の発生を抑制するための特例措置」

●特例の適用を受けるための手続

被相続人が老人ホームに入所していた場合に特例の適用を受けるためには、上記の書類の他に、家屋の所在地を管轄する市区町村長が交付する「被相続人居住用家屋等確認書」や売買契約書等を確定申告書に添付する必要があります。

●最後に

この特例の適用を受けるためには、諸要件を満たすかの確認や提出書類の準備が大切となりますので、適用をご検討されている方は、弊社事務所までお早めにご連絡ください。

(仲下 遼)