

～空き家を巡る近年の税制～

はじめに

空き家対策特別措置法が平成 27 年 5 月 26 日より完全施行された。空き家数及び空き家率は年々増加し、平成 25 年の住宅・土地統計調査の結果によれば、空き家数は、全国で約 820 万戸あるとされている。平成 26 年度までは、居住の用に供されている家屋の敷地だけでなく、空き家の敷地についても固定資産税が優遇されていたが、空き家対策特別措置法を後押しするため、平成 27 年度税制改正において、特定空き家等に指定された空き家の敷地については固定資産税が優遇されなくなり、固定資産税の増税となる改正が行われた。一方で、平成 28 年度税制改正では、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設され、一定の要件を満たした空き家の譲渡について 3,000 万円の特別控除が適用できるようになり、所得税の減税となる改正が行われた。

固定資産税の住宅用地特例は

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、納税者の税負担を軽減する目的から下記の区分に応じ課税標準の特例措置が設けられている。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	課税標準額× 1/6	課税標準額 ×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	課税標準額× 1/3	課税標準額 ×2/3

特定空き家等の定義

空き家のすべてが特定空き家等に該当するわけではなく、特定空き家等は、空き家対策特別措置法において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう」と定義されている。

特定空き家等に指定される参考基準の例

1. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の概要

平成 28 年度税制改正により、従来の「居住用財産を譲渡場合の 3,000 万円の特別控除の特例」に加え、平成 28 年 4 月 1 日以後に相続した空き家を売却した場合にも、3,000 万円の特別控除の特例が適用できるようになった。この特例の適用を受けるための主な要件は、下記のとおりである。

1. 対象家屋等
 - ・相続により取得した被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及び土地等であること
 - ・旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）で建築された家屋であること
2. 譲渡要件
 - ・耐震改修を行い新耐震基準に適合する建物として売却を行うか又は家屋を取り壊して更地にして売却を行う必要がある
 - ・相続開始の日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間の譲渡であること
 - ・譲渡対価が 1 億円以下であること
3. 譲渡期間
 - ・平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間の譲渡
4. 手続要件
 - ・この特例の適用を受ける場合には、地方公共団体等から一定の証明書類を取得し、確定申告書に添付しなければならない

総括

特定空き家等に指定される状態であっても、すぐに特定空き家等に指定されるわけではありません。まずは、役所からの行政指導が行われ、その指導に基づき改善を行うことにより、特定空き家等の指定の解除を受けることができます。固定資産税の賦課期日は毎年 1 月 1 日となっているため、相続した空き家を放置している方は、リフォームして居住用や賃貸用にするなど、早めの対策を取る必要があります。

(文責：岡本)

資料に関するお問い合わせ

税理士法人 青山トラスト 広報企画室

Email : info@aotaf.jp

資料ご利用の際のご注意

本書は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものであり、ご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用はお断りいたします。税理士法人 青山トラストは、その内容の正当性、完全性、目的適合性その他いかなる点においてもこれを保証するものではなく、本書に基づいた行為又は行動により発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。