

税 理 士 法 人 和  
社 会 保 険 労 務 士 法 人 和  
一 般 社 団 法 人 和

大阪 〒540-0012 大阪市中央区谷町3-1-9MG 大手前ビル6F  
Tel 06-6944-4117 Fax 06-6944-4118  
東京 〒102-0075 東京都千代田区三番町5番地40・6F  
Tel 03-3239-5490 Fax 03-3239-5491

March, 2016

なごみ便り

www.101dog.co.jp

3月になり、桜の開花予報が気になる季節となりました。さて今回は、なごみ便り1月号でご紹介した平成28年税制改正のうち、「空き家」に焦点を当ててご紹介します。これまで空き家を売却した譲渡所得には優遇措置はありませんでしたが、昨今の問題となっている空き家率の上昇を抑えるべく、一定の要件を満たした場合には特例が適用できることとなりました。

## 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

相続により生じた空き家であって旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修または除却を行った上で家屋または土地を譲渡した場合、その家屋または除却後の土地の譲渡益から3,000万円を控除することができることとなりました。

### 特例創設の趣旨

総務省の統計調査によると、平成25年10月時点で空き家の総数は約820万戸に達しているそうです。そして適切な管理が行われていない空き家が増加の一途をたどっており、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

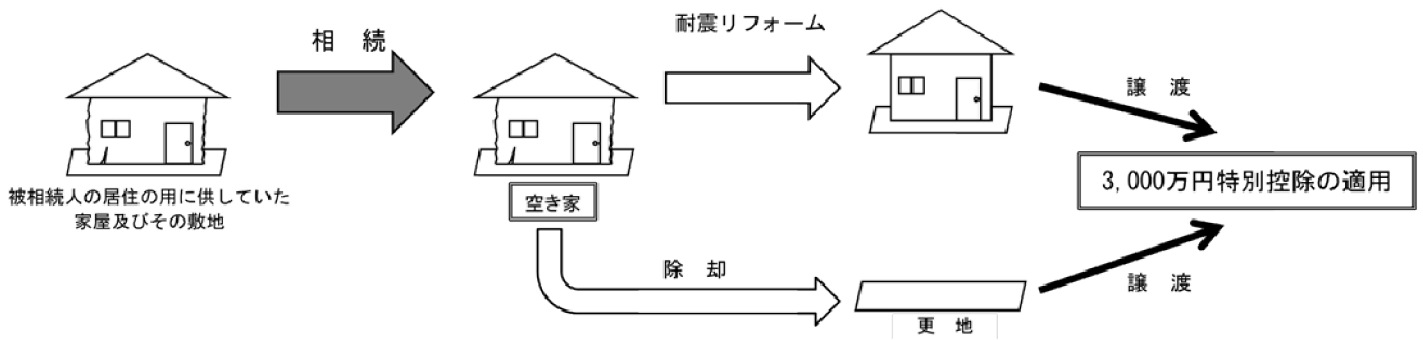
居住用家屋が空き家化する契機は相続時が最多であり、空き家化している建築物の多くは旧耐震基準による建築物であるため、旧耐震基準の下で建築された家屋を相続した相続人による耐震改修や除却を促進する制度を作ることにより、空き家の発生を抑制することを目的として創設されました。

### 適用要件

平成28年4月から平成31年12月31日までの譲渡で、以下の全ての要件を満たしていること。

- (1) 相続した家屋が、昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンション等を除く)であって、相続発生時ににおいて被相続人以外に居住者がいなかったこと
- (2) 譲渡をした家屋または土地は、相続時から譲渡時点まで、居住・貸付・事業の用に供されていたことがないこと
- (3) 譲渡価額が1億円を超えないこと
- (4) マンションなど区分所有建物でないこと
- (5) 行政から要件を満たす証明書等が発行されていること

お客様との“和” 人との“和”を大切にしたい・・・



出典:財務省メールマガジン

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

こちらは平成 27 年度から適用となっていますが、空き家に関することですので併せてご紹介します。

空き家やその土地にも固定資産税がかかります。固定資産税には「住宅用地の特例」があり、住宅用地に対する固定資産税は最大 1/6 まで減額されます。かつては全ての住宅に適用されていましたが、平成 27 年度から、特定空き家は適用外となりました。

### 固定資産税の特例措置

区分		固定資産税	都市計画税
空き地	更地	課税標準 × 1.4%	課税標準 × 0.3%
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> まで	課税標準 × 1/6 × 1.4%	課税標準 × 1/3 × 0.3%
一般住宅用地	200 m <sup>2</sup> 超部分	課税標準 × 1/3 × 1.4%	課税標準 × 2/3 × 0.3%

### 特定空き家とは

- (1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - (2) 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なにより著しく景観を損なっている状態
  - (4) その他周辺の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
- にある空き家をいいます。

つまり、適正な管理をしていない空き家には固定資産税の負担が大幅に増えることとなります。

空き家について固定資産税の大幅増を避け、譲渡所得の特例を受けるためにも、すでに空き家をお持ちの方や今後空き家になりそうな物件をお持ちの方は、今一度対策を考えてみてはいかがでしょうか。  
(文章担当:大谷、原田)

### ～頭の体操なぞなぞコーナー～

今月のなぞなぞを出題します。解答は次月のなごみ便りに掲載いたしますので、ぜひ挑戦してみてください！

Q. 父の日にハムを買って贈ったらすごく怒られました。さてどうして？

先月のQ. 突き抜くものだけど、突き抜けるとなくなるものは何？

先月の答え:「矢」(解説: 矢 矢になるから)