

発行元: 税理士法人 のぞみ
相続手続 そうだん室TEL:0263-32-4737
TEL:0263-32-8600長野県松本市城西 2-5-12
http://nozomi-tax.jp/

令和5年度税制改正～空き家に係る譲渡所得の特別控除～

現行制度の概要

空き家を相続した相続人がこれを譲渡した場合 3,000 万円まで税金がかからない制度があります。

ですが、相続した人が建物を取り壊して更地にするか、建物が耐震基準を満たすように改築してから譲渡しなければ適用できず、あまり適用されてこなかったのが現状です。そこで、令和 5 年度税制改正により令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡から、譲渡した人だけでなく譲渡を受けた人が建物の耐震改修や建物の取り壊しをした場合でも、譲渡した人の譲渡所得から 3,000 万円を控除できるようになります！

適用要件をまとめてみました



対象になる人

- ・相続又は遺贈により被相続人居住用家屋およびその敷地の用に供された土地等を取得した個人

適用期間

- ★変更前 令和 5 年 12 月 31 日までの譲渡
- 変更後 令和 9 年 12 月 31 日までの譲渡(4 年間延長)
相続開始から 3 年を経過する日の属する年 12 月 31 日までに売却すること

家屋

- ・相続開始直前に相続人の居住の用に供されていた家屋であること
(老人ホーム等に入居していても一定の要件を満たす場合特例を受けることが可能です。)
- ・相続開始直前に被相続人以外の居住者がいないこと(一人暮らしであること)
- ★変更前 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること
- 変更後 上記記載のように譲渡を受けた人が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修や建物の取り壊しをした場合でも適用可能

土地

- ・相続開始直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地

譲渡対価限度額

- ・譲渡対価が 1 億円を超えるものは適用されません
(2 回以上に分けて売却した場合も通算して判定されます。)

特別控除額

- ★変更前 相続人 1 人について 3,000 万円
- 変更後 相続人の数が 3 人以上である場合には、1 人について 2,000 万円

