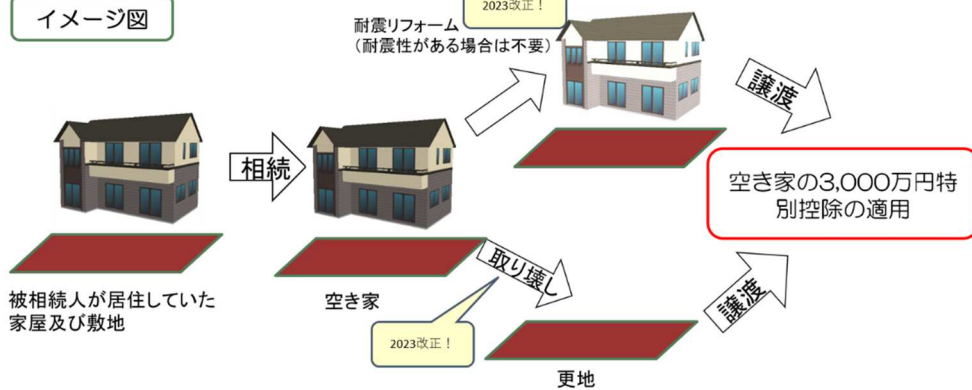


## 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例

## 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた**土地と家屋**を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

## イメージ図



## TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2023/01月号

## 空き家 3000 万は買主取り壊し可へ

## 買主取り壊しがついに OK

今月は 2023 年度税制改正第 1 弾、空き家の 3000 万控除の改正について解説します。

空き家の 3000 万控除で最も特徴的だった「売主が引き渡し時までに取り壊さなければいけない」という要件が **2024 年以降の譲渡から緩和され、買主が譲り受けた後、売買の翌年 2 月 15 日までに当該買主が取り壊した場合も適用対象とすることと**されました。この売買の翌年 2 月 15 日というのは、その翌日から開始される空き家の 3000 万控除を適用した売主の確定申告の前までには取り壊しなさい、という趣旨です。決済後の買主の行動を縛ることになりますから少なくとも契約書の特約等にその旨を明記しておく必要はあるでしょうが、どう担保するか制度設計が難しいところだと思います。また、これまでこの特例は通常契約後引き渡し前に売主が取り壊すことから引き渡し日基準での申告が大半でしたが、**今後は契約日基準での申告も出てくる**かもしれません。

## 3、4 人の場合は増税

問題は**売主が契約日基準で申告するのであれば契約の翌年 2 月 15 日までの取り壊し**、となってしまいますから、契約時にどの基準で申告するかまで突き詰める必要が出てくるかもしれない点です。改正後買主取り壊しとする場合は注意が必要です。

一方、同じく **2024 年以降の譲渡から当該特例適用対象者が 3 人以上いる場合の控除額が各 2000 万と縮小**されます。当該特例は譲渡対価が 1 億円以下という制限がありますので、今までは 3 人で 9000 万控除、4 人以上で最大 1 億円控除でしたが、今後は 3 人で 6000 万控除、4 人で 8000 万控除、5 人以上で最大 1 億円控除となります。したがって、**適用者が 3or4 人の場合は増税となりますので、改正前である 2023 年までの譲渡を検討**しましょう。なお、改正後は「空き家 3000 万控除」とは呼べなくなってしまうかもしれませんが別の名称を熟慮中です(笑)

## 今月のコメント

皆様、本年も宜しくお願い致します。

我々の業界は年末から繁忙期が始まります。まずは年末調整、同時に 12 月中旬に税制改正大綱が発表され改正がらみの仕事、年明けに法定調書、償却資産税申告を進めているとあつという間に確定申告が始まります。ですので、夏季休暇と異なり年末年始もあまり長い日数は取れません（取るとその分しわ寄せが来るからですから休む気になりません）。

という訳で年明けから早速業務に追われる日々が始まっていますが、今年は娘も受験ですので家族で慌ただしい日々を送っています。娘の受験は 2 月初旬で結果はどうであれとあえず終わりますのでそこからは少し落ち着くでしょうか。このようなご時世ですのでとあえず 1 か月後娘が無事に受験を迎えられることを祈っています。

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)

## 東栄税理士法人