

事務所コラム

2019年6月10日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

空き家の特別控除とDIY賃貸借

空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除

近年増加傾向にある空き家。治安や景観の悪化、災害時の倒壊の恐れなどが社会問題となっています。

この空き家について、税制によって問題を緩和しようというのが「空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」です。当初は平成 31 年 12 月 31 日までに売却して、一定の要件に当てはまる場合、となっていました。が、平成 31 年税制改正によって、期間の延長 (4 年間) と要件の拡充が行われました。

要件と新要素

空き家特別控除を受けるためには、以下の要件に当てはまるものでなければなりません。

対象となる家屋又は家屋の敷地

- ①昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- ②区分所有建物登記がされている建物でないもの
- ③相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいないもの

特例を受けるための要件

- ①売った人が相続等で家屋や敷地を取得している
- ②その物件を売るか、家屋の取壊しをした

後に売ること

③相続から取壊し・譲渡までの間に事業等に使用していないこと

④相続の開始があった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却、等です。

拡充された内容としては被相続人が要介護認定等を受けて、老人ホーム等に入所した時から相続の開始直前まで、その家が他に使われていなかった場合でも、この特別控除の要件適合となります。

賃貸でも新しい形式に注目

また、近年は原状回復を貸主が行わず、借主が自由にリフォームする形の DIY 型賃貸借と呼ばれる賃貸住宅が注目されています。貸主は比較的古い物件でも改修費用を負担せず貸せる、借主は自分好みの住宅にすることが可能というメリットがあります。

空き家特例の要件に適合した住宅でも、ニーズがあれば賃貸にしたい、だけど初期費用は掛けられないという場合、DIY 型賃貸借を検討してみてもいいかもしれません。

相続・生前贈与で得た不動産、売るべきか賃貸すべきか……？

