

事務所コラム

2015年7月27日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F

税理士法人海老原税理士事務所 TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

平成27年5月「空き家対策法」施行

「空き家」に関連する税制

平成27年5月「空き家対策法」全面施行

平成27年5月「空き家対策法」（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されました。日本の空き家の数は820万、空き家率は13.5%に上り、増加傾向にあると言われています。管理が不十分な空き家は、火災の発生や家屋の倒壊、衛生面や景観面の悪化等も懸念されます。このような状況を受けて登場した「空き家対策法」ですが、税金にもいろいろな影響を与えています。

固定資産税 特定空家の住宅用地特例除外

「空き家対策法」では「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な状態にある空家等」を「特定空家」と定義して、その所有者に対して必要な措置を取るよう市町村長が助言・指導・勧告・命令等ができることとなりました。これを受けて、同法の勧告の対象となった「特定空家」の敷地については、「住宅用地の特例」（価格に1/3～1/6の率を乗ずる特例）の対象から除外する措置が取られました。場合によっては、固定資産税が今までの6倍となる物件も出てくることが予想されます。

所得税「空き家補助金」と所得税の関係

また、「空き家対策法」施行前から、既に空き家の有効利用を進める観点から、空き

家の取得・リフォーム・解体費用の一部を補助金として給付する自治体がありました。

この補助金を一般個人が取得した場合には、一時所得として課税されます。ただし、空き家の取得・リフォームに伴い取得する補助金には「国庫補助金等の総収入金額不算入」（申告要件あり）、解体費用に伴う補助金には「移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入」（申告要件なし）の規定があり、いずれの「空き家補助金」にも課税されない制度が設けられています。

また、金融機関から融資を受けて空き家を取得した場合の住宅ローン控除の適用については、取得対価から「空き家補助金」を控除して計算することとなります。

譲渡の場合「3,000万円特別控除」不可

かつて居住していたが、一定の年数、空き家となっている物件を譲渡した場合には、譲渡所得（所得税）の「住宅用財産の3,000万円の特別控除」の特例の適用を受けることはできません。そのため、古い物件であっても「空き家」の処分時に譲渡所得が生ずることが免れないケースも増えてくると思われます。



「空き家」を保有し続けても、処分しても、税金の負担を考えなければなりません。