

事務所コラム

2019年7月8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

空き家控除の適用 をめぐる配慮と準備

空き家控除の座り場所と有利な適用の仕方

空き家控除は、居住用財産の譲渡の3000万円控除の規定の条文の中に、みなし居住用財産譲渡として挿入的に規定されたので、同じように、譲渡者一人当たり3000万円控除であり、何人かの共有で相続の場合には、3000万円に共有者の数を乗じた額が控除額の限度額となります。遺産分割に際しては、共有という選択肢が有利になるわけです。

居住用特例との相違点

なお、居住用3000万円控除と異なり、被相続人居住用家屋とその敷地等の両方を相続等取得した者だけが適用対象で、被相続人居住用家屋のみ又はその敷地等のみを取得した者は適用対象外となるとの解釈が通達で示されています。

また、居住用買換特例に譲渡価格1億円以下という価格制限のあるように、空き家特例にも1億円以下の限定要件があります。

ただし、居住用では、共有資産の譲渡の場合は各共有者ごとの譲渡対価により判定するのに対し、空き家では、共有者全員の合計譲渡額で判定されると通達で解釈が示されています。

空き家控除と居住用控除とのバッティング

また、居住用3000万円控除と空き家控除

が同一年の譲渡としてバッティングしてしまった場合には、合わせて3000万円しか控除できません。両適用間での前年・前々年適用の場合の排除規定は除外されていますので、譲渡年をズラす調整は注意すれば容易かと思われます。

空き家控除特例の制限事項

空き家特例は、年を跨いで何回かの譲渡の都度に適用することは認められず、一度きりの適用です。それで、部分的な譲渡をせざるを得ない時は空き家特例は適用せず、中心的な譲渡の年に於いて空き家特例を適用するとの選択は可能です。

しかし、譲渡価額1億円以下の限定要件の判定には、前々年及び翌々年における空き家特例を使わない部分譲渡(除く収用等)をしていた時の部分譲渡額も含めて判定することになっています。

空き家をめぐる北風と太陽

空き家特例は、平成27年度税制改正で、固定資産税・都市計画税の重課措置が実施され、次いで平成28年の税制改正で未然防止策として3000万円特別控除が創設され、今年の改正で、相続開始時老人ホーム入居ですでに空き家になっていた場合もOKになりました。



北風より太陽の方が強くなって
いるね。