

平成31年度税制改正～所得税～空き家に係る特別控除

平成31年度税制改正により、空き家の譲渡所得の特例について見直しがされました。
その改正内容についてお知らせいたします。

空き家の3,000万円控除の延長及び拡充

●空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円の特別控除について、適用期間を令和5年12月31日まで4年間延長する

●被相続人の直前居住要件を緩和し、老人ホーム等に入居していた場合を特例適用対象に加える。

「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例」について、適用対象となる被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の範囲に、被相続人の居住の用に供することができない一定の事由（以下「特定事由」（注1））といえます。）により相続の開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていなかった場合（一定の要件（注2）を満たす場合に限り。）におけるその特定事由により居住の用に供されなくなる直前にその被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を追加するとともに、その適用期限が令和5年12月31日まで4年延長されました。

（注）

1 「特定事由」とは、次に掲げる事由をいいます。

(1) 介護保険法に規定する要介護認定等を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、

- ① 老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、
- ② 介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、
- ③ 高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅（①の有料老人ホームを除きます。）に入居又は入所をしていたこと。

(2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設（施設入所支援が行われるものに限り。）又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。

2 「一定の要件」とは、

- ① 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、引き続きその被相続人居住用家屋が被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと、
- ② 上記1(1)又は(2)の住居又は施設に入所した時から相続の開始の直前までの間において、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる家屋がその老人ホーム等であることをいいます。

～参考～

○ 被相続人居住用家屋の要件の改正の概要

被相続人居住用家屋の要件		老人ホーム等に入所をしていた場合の要件（改正後）
①	相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前においてその居住の用に供されていた家屋であること
②	昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建物（マンション等）を除く。）であること	同左（改正なし）
③	相続の開始の直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと
④	相続の開始の直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること

<適用時期>

上記の改正は、平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用する。