



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F  
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階  
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@str-tax.jp](mailto:info@str-tax.jp) <http://www.str-tax.jp>

2024年7月31日(水)

## 空き家の譲渡所得の 3,000万円特別控除

### 使いやすくなった？ 特別控除

被相続人（故人）の居住の用に供していた家屋や敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たしてその家屋や敷地等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する、いわゆる「空き家の3,000万円控除」ですが、令和5年度の税制改正で、令和6年1月1日以降に行う譲渡については、一部要件等の変更がありましたので、おさらいしてみましょう。

### 主な要件は変わらず

特例対象になる「家屋」および「敷地等」については、大きな変更はありません。大まかな要件としては

- ①昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- ②区分所有建物登記がされている建物でない
- ③相続開始の直前に被相続人以外に居住していた人が居ない（ただし被相続人が要介護認定を受けて老人ホーム等に入所していたなど、一定の要件を満たしていればOK）
- ④売った人が相続または遺贈により取得したもの

- ⑤相続から譲渡までに事業や貸付または居住の用に供されていたことがない
- ⑥売却代金が1億円以下
- ⑦一定の耐震基準を満たすものか、被相続人居住用家屋の全部の取壊しをした後に敷地を売却する（令和5年までの要件）
- ⑧他の特例を使用していない等です。

### 令和6年1月1日からの変更点

今までは耐震基準を満たしていない場合は、耐震改修を行うか、取壊した後に譲渡しなければなりませんでした。令和6年1月1日以降の譲渡については、そのまま売却しても、譲渡後に買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修もしくは取壊しを行った場合でも、適用されることになりました。

また、譲渡所得の金額から3,000万円の控除については、相続人の数が3人以上の場合は1人あたり2,000万円の控除になりました。



提出書類に市区町村から交付される「被相続人居住用家屋等確認書」が必要です。