

# 個人所得課税 空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充・延長

## 1. 改正の概要

### (1) 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も一定の要件の下で適用対象

被相続人が老人ホーム等に入所したことにより、被相続人の居住用不動産が相続開始直前において空き家となっていた場合、改正前では居住要件に抵触し、空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例は適用できなかったが、改正案では**以下の追加要件その他一定の要件**を満たす場合に限り、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして、同特例の適用が可能となる。

適用要件		内容
居住用家屋	居住要件 ( <b>対象追加</b> )	次の①及び②の要件その他一定の要件を満たす場合も、被相続人の居住の用に供されていたものとする ①被相続人について、 ・介護保険法に規定する要介護認定等を受けていること ・相続開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと ②被相続人の居住用家屋について、 <b>被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始直前まで、被相続人による一定の使用</b> がなされていること ・事業の用、貸付けの用、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

### 【参考】 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例の適用要件(既存の要件)

適用要件		内容
居住用家屋	居住要件	① <b>相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたこと</b> ② 相続開始直前において被相続人以外に居住していた人がいないこと
	家屋	1981年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建物を除く)であること
譲渡の内容	対象となる譲渡	・被相続人の居住用家屋の譲渡又は被相続人の居住用家屋及びその敷地等の譲渡であること ※居住用家屋は①及び②の要件、居住用家屋の敷地等は①の要件を満たすものに限る ① 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと ② 譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること ・被相続人の居住用家屋を除却した後におけるその敷地等の譲渡であること ※居住用家屋は相続発生時から除却時まで、居住用家屋の敷地等は相続発生時から譲渡時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限る
	譲渡時期	相続時から相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であること
	譲渡金額制限	譲渡価額が1億円以下であること (相続人所有の家屋・土地等が、被相続人の家屋と一体で被相続人の居住の用に供されていた場合には、相続人所有部分の譲渡額との合計が1億円以下であること)

## 個人所得課税 空き家に係る譲渡所得の特別控除の拡充・延長

### (2)適用期限の延長

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例について、適用期限が4年間延長される。

### 2. 適用時期

2019年4月1日から2023年12月31日までに行う譲渡

### 3. 実務上の留意点

被相続人が老人ホーム等に入所した後、空き家となった家屋について被相続人による一定の使用がなされる必要がある。

### 4. 今後の注目点

- ・ 被相続人による一定の使用の具体的な内容について
- ・ 老人ホーム等に入所してから相続開始直前までの期間に、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ないことの証明方法
- ・ その他一定の要件の具体的内容について(既存の要件と同じ内容であるか)