

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

「空き家の3,000万円特別控除」での 空き家取り壊し時の注意点

「空き家の3,000万円特別控除」は「耐震リフォーム」か「取り壊し」を義務付けています。
「取り壊し」についての注意点を教えてください。

前号で「居住用の3,000万円特別控除」と「空き家の3,000万円特別控除」について説明しました。この「空き家の3,000万円特別控除」については、空き家の「耐震リフォーム」か「取り壊し」が義務づけられています。ほとんどの方は「取り壊し」を選択しているのが現実です。この空き家を「取り壊し」するには、いささか注意が必要です。

(1) 家屋の取り壊し時期

「空き家の3,000万円特別控除」の適用を受ける場合に「家屋の取り壊し後にその敷地を譲渡すること」という要件があります。この場合、「売買契約」と「取り壊し工事の請負契約」のいずれが先に契約締結されているかは問われません。敷地の「引渡し日」までに除却の工事が完了していればかまいません。

ただし、譲渡所得の確定申告に際し、「譲渡の日」を「引渡し日」ではなく「売買契約日」として申告する場合には、当該「売買契約日」までに家屋の「取り壊し」が完了していなければなりません。



また、「空き家の3,000万円特別控除」には「相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに売ること」の要件もあります。譲渡の日がこの12月31日を超えないようにします。「譲渡の日」の選択と「取り壊し日」には注意が必要です。

(2) 取り壊し工事の契約者

取り壊し工事は、工事をする当事者が誰かは問われません。通常、取り壊し工事は売主が行いますが、買主が取り壊し工事を行う場合でも、引き渡し日までに工事が完了していれば対象となります。

本来は敷地を譲渡する「売主」が負担すべき費用と考えられるため、要件の一つである「譲渡対価1億円以下」を判定する場合には、買主負担の工事費用を含めて行う必要があります。

(3) 必要書類等

「空き家の3,000万円特別控除」の適用を受けるための確定申告書に、添付が必要な「被相続人居住用家屋等確認書」を市町村から交付を受けるために、以下の書類が必要となります。

- ① 売買契約書
- ② 取り壊しから譲渡までの敷地の状況が分かる写真
- ③ 取り壊しの請負工事契約書の写し
- ④ 被相続人と相続人の住民票
- ⑤ 電気・ガス・水道などの閉栓証明等
- ⑥ 固定資産税課税台帳コピー

● 空き家の3,000万円特別控除の主な要件

- 1 相続により土地および建物を取得。
- 2 相続直前に被相続人が1人で居住。
- 3 昭和56年5月31日以前に建築された区分所有されていない家屋。
- 4 相続から売却までに事業・貸付・居住の用に供していない。
- 5 譲渡対価の合計額が1億円以下。
- 6 相続人が「耐震リフォーム」または「家屋を取り壊し」して売却。
- 7 「相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに」売却。