



トピックス

空き家の発生を抑制するための特例措置について

【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除される制度です。

本措置のイメージ



※本特例を適用した場合の譲渡所得の計算 譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
 ※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

例

相続した家屋を取り壊して、
取壊し後の土地を
3,000万円で譲渡した場合

前提条件

- 昭和55年建築・被相続人が20年間所有・取得価額不明・解体費200万円
- ・本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円
 $(3,000万円 - 3,000万円 \times 5\% - 200万円 - 3,000万円) \times 29\% = 0円$
- ・本特例がない場合の所得税・個人住民税額：570万円
 $(3,000万円 - 3,000万円 \times 5\% - 200万円) \times 20\% = 570万円$

ポイント1

相続発生日を起算点とした適用期間の要件

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

ポイント2

相続した家屋の要件

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- (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ものであること
- (2) 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- (3) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること
- (4) 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

(※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、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、かつ、土地について相続の時から当該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)

ポイント3

譲渡する際の要件

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- (1) 譲渡価額が1億円以下
- (2) 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること



その他、本特例措置を適用する場合の詳細については、当社又は国税庁のホームページをご確認ください。

国税庁ホームページ

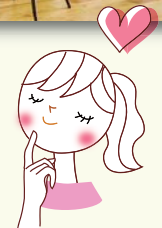
<https://www.nta.go.jp/taxanswer/joto/3306.htm>

キズつけない、賃貸住宅やコンクリート壁に簡単レイアウト

お部屋に収納棚や飾り棚がほしい！デザインをイメージチェンジしたい！でも、賃貸住宅などで壁にキズをつけられないなどの理由で諦めている方も多いのではないのでしょうか。

そこで、2×4材にセットするだけで、簡単にお部屋に設置できる【ディアウォール】という商品があります。

ディアウォールにはスプリングが内蔵されているので上部を天井に押し付け下部を壁に向かってずらしていくことで突っ張り棒のような仕組みで設置できます。



出典：ディアウォール：
<https://www.wakaisangyo.co.jp/diawall/>

ウチケン ぶらり旅



白川郷

3月中旬にお休みを頂き、友人と白川郷へ行ってきました。金沢から高速バスで80分強と少し時間が掛かりましたが、着いてみると日本の原風景が広がり、初めて訪れたにもかかわらず懐かしい気持ちが湧いてきました。

川にはまだ冷たい雪解け水が流れていましたが、イメージしていたよりも雪が少なく、天気にも恵まれ、気持ちよく散策できました。集落には見学用の合掌造りの家が開放されていたり、御食事処もあるなど、観光用の施設が用意されている一方、伝統的建造物群保存地区として世界遺産に指定されていることもあり、過剰に観光地化されておらず、里に漂う集落に住まう人々の営みを感じることができます。

桜の木もあり、開花時期が4月中旬から5月初旬なので、これからの季節はお花見に丁度よいかもしれません。アクセスが多様になった北陸への行き帰りに立ち寄ってみてはいかがでしょうか。

