

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却**又は**耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】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(※1)**を相続した相続人が、**当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)**又は**除却後の土地**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。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

<制度イメージ>

