

## ■羽山台空家対策プロジェクト会議

平成31年1月10日（木）第15回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

### 【協議事項】

- Dランク空家解消の進め方について
  - 除却後の土地の固定資産税についての計算方法を勉強しました。
- 家賃ディンクノートの骨子について
- 将来の空家予防対策調査シート（案）について
- 空家所有者判明者に対する相談及び購入要望空家紹介対応について
- その他
  - 空家譲渡所得 3000万円特別控除の延長・拡充について
  - 草刈相談について

### 【次回の開催について】

第16回 平成31年2月13日（木）13：30～竹の原公民館にて開催。

## 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)の延長・拡充について

### H31税制改正 要望結果

#### <ポイント1>適用期限の4年延長

2019年12月31日までとされていた適用期限が2023年12月31日までに延長されます。

▶ 特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 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日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

#### 【イメージ図】

※ 黄色矢印(→) 期間中に行われた譲渡が特例の対象



※今回の税制措置は、今後の国会で関連税制法案が成立することが前提となります。また、必要書類等については現時点(2018.12.21)の想定であり、関係法令の規定の整備にあわせて、今後正式に決定されます。

#### <ポイント2>被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も対象に

特例の対象となる相続した家屋については、被相続人が相続の開始直前に居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。(本拡充は2019年4月1日以後の譲渡が対象。)

▶ 本拡充により特例の適用対象となるためには、以下の2要件等を共に満たすことが必要になります。

- ①(被相続人に関する要件)  
介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと。
- ②(老人ホーム等入所～相続開始の直前までの家屋に関する要件)  
被相続人による一定の使用がなされ、かつ、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たことがないこと。

#### 【必要書類(想定)】

- (①関係)  
介護保険の被保険者証等の写し、被相続人の戸籍の附票の写し、老人ホーム等入所時の契約書の写し
- (②関係)  
電気、ガスの閉栓証明書、水道の使用廃止届出書  
(使用停止日が相続開始日以後であり、契約者の名義人が被相続人であったことが確認できるもの)等

### 【編集後記】

建物を除却すると、固定資産税が上がると言われます。しかし本当は、上がるのではなく、住宅を建てると土地の固定資産税が減税され、建物が無くなると、減税対象にならなくなるため、土地の固定資産税が上がったように感じるそうです。目からウロコでした。実際は元の税率に戻ることです。そう考えると、お得だったのだと思います。空家譲渡所得も、特別控除の延長が決まりました。せっかくの財産を簡単に放棄するのはもったいないですね。

〈N〉