

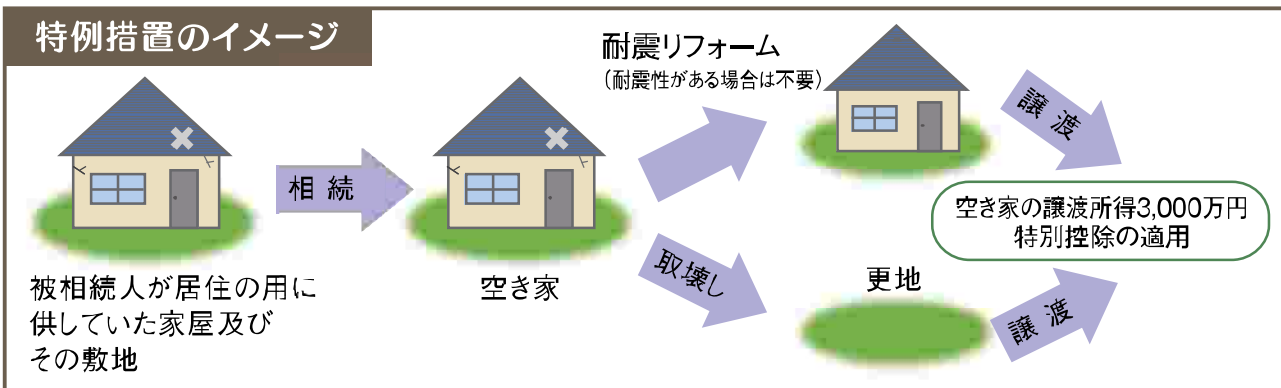
空家の発生を抑制するための特例措置 (空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続人が、相続により生じた空家(耐震性がない場合は耐震リフォームが必要)又は空家を除却後の敷地を、2019年12月31日までに譲渡した場合(※)、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度があります。(※適用には他にも諸条件があります)

《主な適用条件》

- 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日までに譲渡すること
- 被相続人が一人で居住しており、死亡して空家になった家屋であること
- 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

特例措置のイメージ



※制度は変更される場合があるので、ご注意ください。

■ 確定申告に関する内容については、お近くの税務署にお問い合わせください。

国税庁ホームページ(税務署所在地・案内[大阪府])

<https://www.nta.go.jp/osaka/guide/zeimusho/osaka.htm>

■ 確定申告に必要な書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」の問合せ先

大阪市都市計画局 建築指導部建築企画課 ☎06-6208-8759

第5章

空家を所有することになったら

● 空家を所有することになる原因は

空家を取得した経緯については、約半数が相続によるものであり、それ以外でも、転勤や同居、施設等への入所等により、これまで自分や親が住んでいた住宅が空家となるなど、誰もが空家を所有することになる可能性があります。

●今、住んでいる家のことを考えましょう

家は居住者の移転や相続等により、空家になることがあります。

空家になる前から、家族みんなで今住んでいる家をどうするのかについて、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続時の継承など、家の将来のことについて話し合っておくことが大切です。

●相続により空家を所有することになったら

長期間利用されていない空家には、子が親から相続してそのままの場合があります。相続人が遠方居住で管理が行き届かない、兄弟で相続するといった相続人が複数人いるなど、空家を所有しているという当事者意識が薄いことも空家が長期間放置される一因となっています。

権利関係を整理し、誰が所有して、どのように管理すべきなのかといったことについて、明確にしておくことが大切です。



《登記の確認》

登記簿上、現在の所有者が誰になっているのか確認しましょう。そのまま放置し、新たな相続が発生すると権利関係が複雑化し、整理するのに多大な労力・時間がかかります。

《遺言書の作成》

遺言書を作成し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておけば、もめ事も少なく手続きもスムーズに進みます。遺言書には、自ら作成する「自筆証書遺言」と公証人が作成する「公正証書遺言」等があり、遺言を有効なものとするにはルールや手続きがありますので、弁護士や司法書士等の専門家に相談しましょう。

《専門家への相談》

財産を相続するというのは一生のうちそれほど機会は多くありません。必要に応じて弁護士や司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、不動産会社など専門家に相談しましょう。

《相続した際には相続登記を行う》

相続が発生した際には、相続人全員で、誰が、何を、どのように相続するのかを話し合い、相続が確定したら、きちんと登記を済ませましょう。

所有している家は、家族はもちろん地域にとっても大切な財産です。次世代に継承できるよう、空家の管理・活用について、きちんと話し合しましょう。