

★空き家特例 買主の耐震改修や取壊し等による場合は要注意

令和5年度改正により、「空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除の特例（以下、「空き家特例」といいます）」については、令和6年1月以後の譲渡から買主が被相続人居住用家屋（空き家）の耐震改修工事や取壊し工事等を譲渡年の翌年2月15日までに完了すれば適用可能となりました。ただ、同日までに工事が完了しない場合は特例が適用できなくなるため、国土交通省は売買契約書に期限内の工事完了等の特約を設けることを推奨しています。今回は、この改正での留意点についてご案内します。（長掛栄一）

◎空き家特例適用手続について

買主が譲渡年の翌年2月15日までの工事等を行う場合における、売主が空き家特例の適用を受けるための手続の流れは下図のとおりです。

買主が期日までに工事を行うことを定めた「特約等」の締結や、市区町村への「特約書類等のコピー」の提出については、税法上求められていません（特約書等の提出なしでも確認書の申請・発行は可能）。ただし、特約等を未締結の場合は、買主が譲渡年の翌年2月15日までに工事完了できなかったり、買主が工事完了後に取得すべき必要書類を交付してもらえない等の理由で、売主が空き家特例の適用を受けられないケースが生じる可能性があります。

【買主側の工事で空き家特例の適用を受けるための手続の流れ】

- ① 売買契約時に特約等を締結
- ② 買主が、特約等に定めた期日までに耐震改修工事又は除却工事を完了
- ③ 買主が売主に対して、特約等に定めた期日までに必要書類を交付
- ④ 売主が、家屋所在地の市区町村に「被相続人居住用家屋等確認書」を申請（申請時に①の売買契約書のコピー及び特約書等のコピーを提出）
- ⑤ 売主が、④の確認書類を添付して確定申告書を提出

◎「被相続人居住用家屋等確認書」提出書類確認表には特約書等の確認欄がある

「被相続人居住用家屋等確認書」の市区町村への申請時の提出書類確認表の確認項目には、「申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等することを約したことが分かる売買契約書等のコピー」があります。この項目がある以上、実務上は特約書等の作成が必要になると思われます。国土交通省作成の特約等の例文（取壊しの場合）をご参考までご案内します。

【取壊しの場合の文例】

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条第3項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物の全部の取壊し又は除却工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和〇年〇月〇日までに完了させることとします。
なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和〇年〇月〇日までに売主へ交付するものとします。
3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類の交付をしないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。
4. ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

<出所>国土交通省ホームページ

◎まとめ

今回の改正により、空き家特例の使い勝手は向上したものの、国土交通省が指摘するようなトラブルが生じる可能性もあります。従来通り売主が引渡しまでに取壊し等を行った方がトラブルを避けることができます。特例適用のために売却する際には、不動産仲介会社と引渡し方法を相談しながら契約締結することをおすすめします。