

テーマ：空き家に関する税務及び関連情報について

2023 年住宅・土地統計調査によると全国に 900 万戸の空き家があり増加が続いています。

税務に関する主なもの

項目		税率	留意点
取得時	免許登録税	<ul style="list-style-type: none"><li>売買、贈与：固定資産税評価額（以下固評額）×2.0%</li><li>相続：固評額×0.4%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>土地の相続登記は不動産の価額が 100 万円以下非課税（2027 年 3 月 31 日まで）</li><li>土地の売買登記は税率 1.5%（2026 年 3 月 31 日まで）</li></ul>
	取得不動産税	<p>（東京都の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>売買、贈与：固評額×3%※</li><li>※ 家屋（非住宅）は 4%</li><li>相続：非課税</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>土地の課税標準の特例（2027 年 3 月 31 日まで）宅地等×1/2</li></ul>
相続時	相続税	<p>（各相続人の法定相続分の遺産取得金額×税率（10～55%）の合計額）×各相続人の課税価格/課税価格の合計額</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>相続開始直前に被相続人が老人ホーム等に入所している、同居していない相続人が持ち家に住んでいないなどの要件を満たす場合、土地に小規模宅地の特例あり</li></ul>
所有中	固定資産税	<p>（東京都の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>固定資産税：固評額×1.4%</li><li>都市計画税：固評額×0.3%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>住宅用地(住宅が建つ土地)の課税標準の特例<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 200 ㎡までの住宅用地 固定資産税×1/6、都市計画税×1/3</li><li>➢ 200 ㎡超の住宅用地 固定資産税×1/3、都市計画税×2/3</li></ul></li></ul>
譲渡時	譲渡所得税等	<ul style="list-style-type: none"><li>譲渡の年の 1 月 1 日現在で所有期間が 5 年超の場合<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 税率：20.315%</li></ul></li><li>同期間が 5 年以下の場合<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 税率：39.63%</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>売却代金が 1 億円以下であるなどの要件を満たす場合、被相続人の空き家譲渡所得の特別控除（最高 3,000 万円、相続人が 3 人以上の場合各人最高 2,000 万円）あり（2027 年 12 月 31 日まで）</li><li>納付した相続税の一部を取得費として加算する取得費加算の特例あり（相続税申告期限後 3 年以内）</li><li>※特別控除と取得費加算の特例は併用不可</li></ul>

相続登記の義務化

不動産を相続した人は相続開始を知った日から 3 年以内に相続登記を行う必要があります。遺産分割協議がまとまらない場合には相続開始を知った日から 3 年以内に「相続人申請登記」を行い、まとまった日から 3 年以内に「相続登記」をしなくてはなりません。正当な理由なく「相続登記」をしない場合には 10 万円以下の過料があります。

空家法の改正

保安上や衛生上の問題がある特定空家等や生活環境や安全に悪影響を及ぼす恐れがある管理不全空家等に該当し、「勧告」に対する必要な措置が講じられない場合には、その家屋の敷地は住宅用地の課税標準の特例の適用対象から除外されます。特定空家等に該当し、「命令」に違反した場合には 50 万円以下の過料があります。

お見逃しなく！

相続放棄後の土地や空き家にも管理義務があります。空き家が崩れて通行人にけがをさせたなど保存義務を怠ったことにより第三者に損害を与えた場合、損害賠償責任を問われます。