

# 4 空き家と税金の関係

1 空き家放置の問題点

空き家であっても毎年土地と建物に固定資産税がかかります。また、相続時には相続税、売却した場合の譲渡所得には所得税がかかります。

## 固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税※
対象となる資産	固定資産（土地、家屋、償却資産）	原則として都市計画区域内の土地、家屋
納付する人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登記又は登録されている人	
金額	固定資産評価額を基に算定（税率1.4%）	固定資産評価額を基に算定（税率最大0.3%）

2 適切な空き家管理

3 空き家と相続の関係

※香川県では一部の市町のみ課税しています。（善通寺市全域及び観音寺市、多度津町の一部地域）

## 住宅用地特例

土地に関する固定資産税について居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担を軽減するため、下記のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

4 空き家と税金の関係

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡まで）	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地（住宅1戸につき200㎡を越えた部分）	評価額×1/3	評価額×2/3

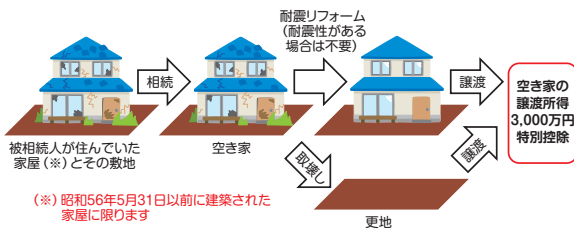
なお、**空き家法に基づく行政処分の「勧告」を受けた特定空家等及び管理不全空家は特例措置の適用外になります。**

5 空き家の利活用

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

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる**譲渡所得（＝売価－取得額－経費）の金額から最高3,000万円を特別控除する特例措置**が設けられています。

ただし控除を受けるためには、下記の要件を満たす必要があります。



6 空き家に関する各種支援制度

譲渡日要件	①相続の開始日から3年を経過するまでの12月31日までであること ②上記かつ平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること※
家屋等要件	・昭和56年5月31日以前に建築されていること ・区分所有建築登記がされている建築ではないこと ・相続の直前において、被相続人以外に居住していた人がいないこと ・売却金額が1億円以下であること

※令和6年1月1日から令和9年12月31日までに譲渡する場合は以下の改正内容が適用されます。

7 Q & A

改正内容	・譲渡のあった年の翌年2月15日までに耐震改修、または家屋の取り壊しを行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用される ・譲渡する不動産を取得した相続人の数が3人以上である場合には、特別控除額を3,000万円ではなく、2,000万円とする
------	---