

# 空き家について 学ぼう

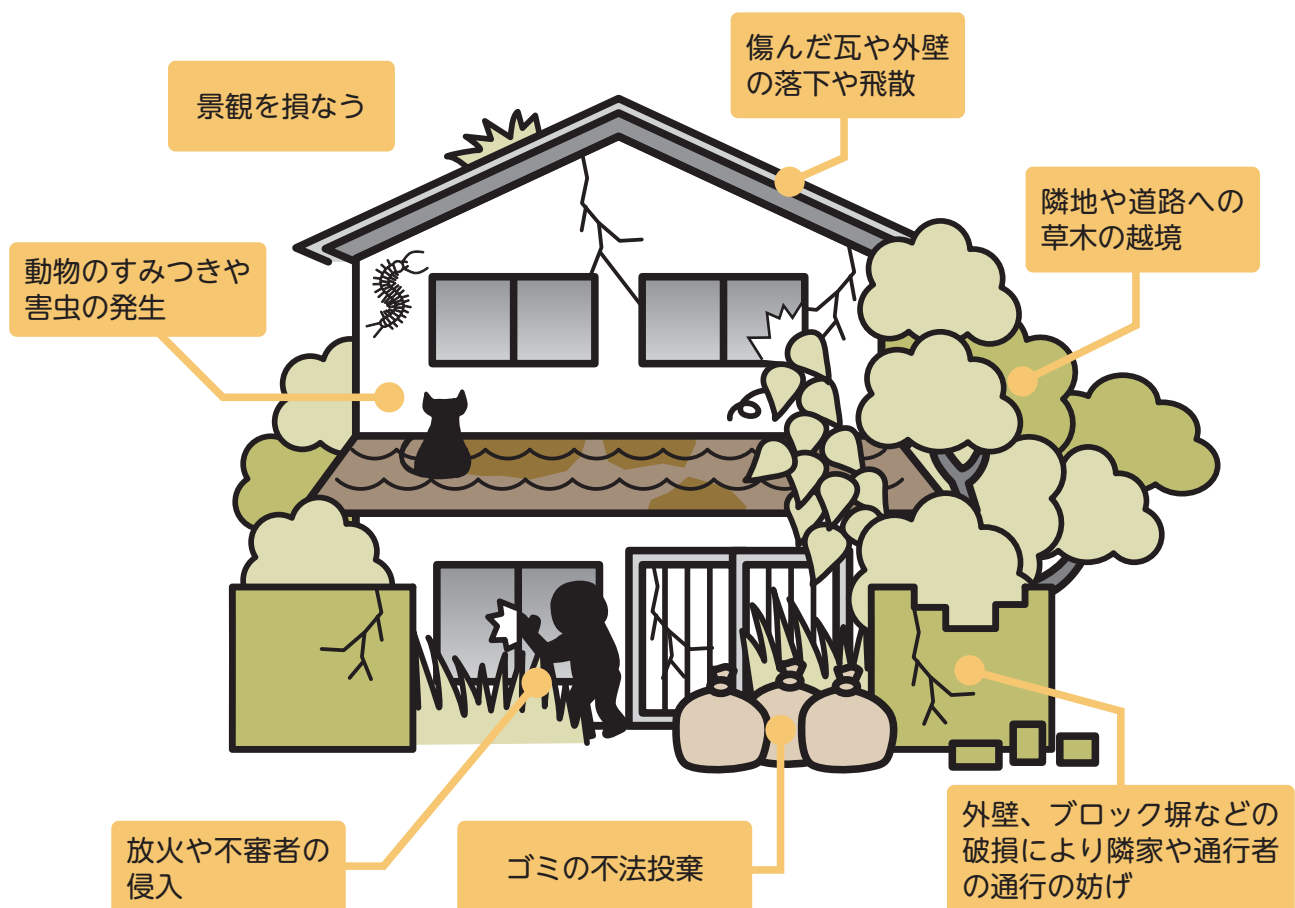
## ●空き家とは？

空き家とは、「使用していない家」のこと。

人の出入りの有無、電気、ガス、水道の使用状況や物件の登記、住民票の確認、管理状況、利用実績などで空き家かどうか判断されます。

## ●空き家になるとどうなるの？

空き家は放置しておく大変なことになります！



## ●空き家は身近な問題

放置しておく一気に劣化がすすみます。

そうなる前に、家のことを家族みんなで考えてみましょう！

## ●空き家にかかる費用

空き家の所有に必要な一般的な費用の例

### 固定資産税・都市計画税(市町村税)

	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、都市計画区域のうち、市街化区域内の土地、家屋（現在、徳島市のみ）
納める人	毎年、1月1日に対象となる資産の所有者として固定資産課税台帳に登録されている方	毎年、1月1日に対象となる資産の所有者として固定資産課税台帳に登録されている方
金額	評価額を基に算定 (税率 1.4%)	評価額を基に算定 (税率 (徳島市) 0.275%)

出典：「不動産と税金 2024」（徳島県）

### 相続税（国税）

亡くなった人（被相続人）が所有していた財産（土地や家屋など）を、相続や遺贈によって、財産を取得した人（相続人）に対して、その財産の価格を基に課される税金です。

### 維持管理費

草刈り、破損箇所の修理など。その他必要に応じて、火災保険や光熱費、自治会費など。



## ●空き家にかかる税金の特例

### 固定資産税・都市計画税の特例

1月1日時点で住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）についてはその税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。

しかし、空き家の敷地については特例の適用対象外となる場合があります。

#### 【住宅用地に対する課税標準の特例措置】

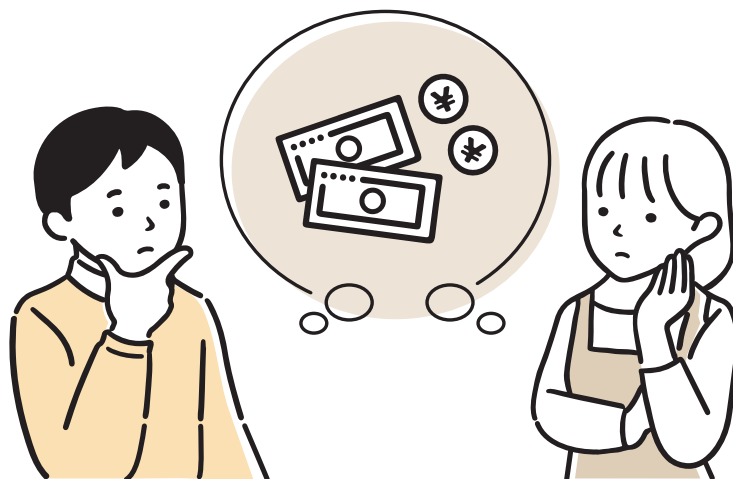
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

出典：「不動産と税金 2024」（徳島県）

### 所得税の特例

相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や敷地などを売った際、一定の要件を満たした場合に譲渡所得（＝売価－取得額－経費）の金額から最高3,000万円まで控除する特例措置が設けられています。

制度の概要は次のページをご覧ください。

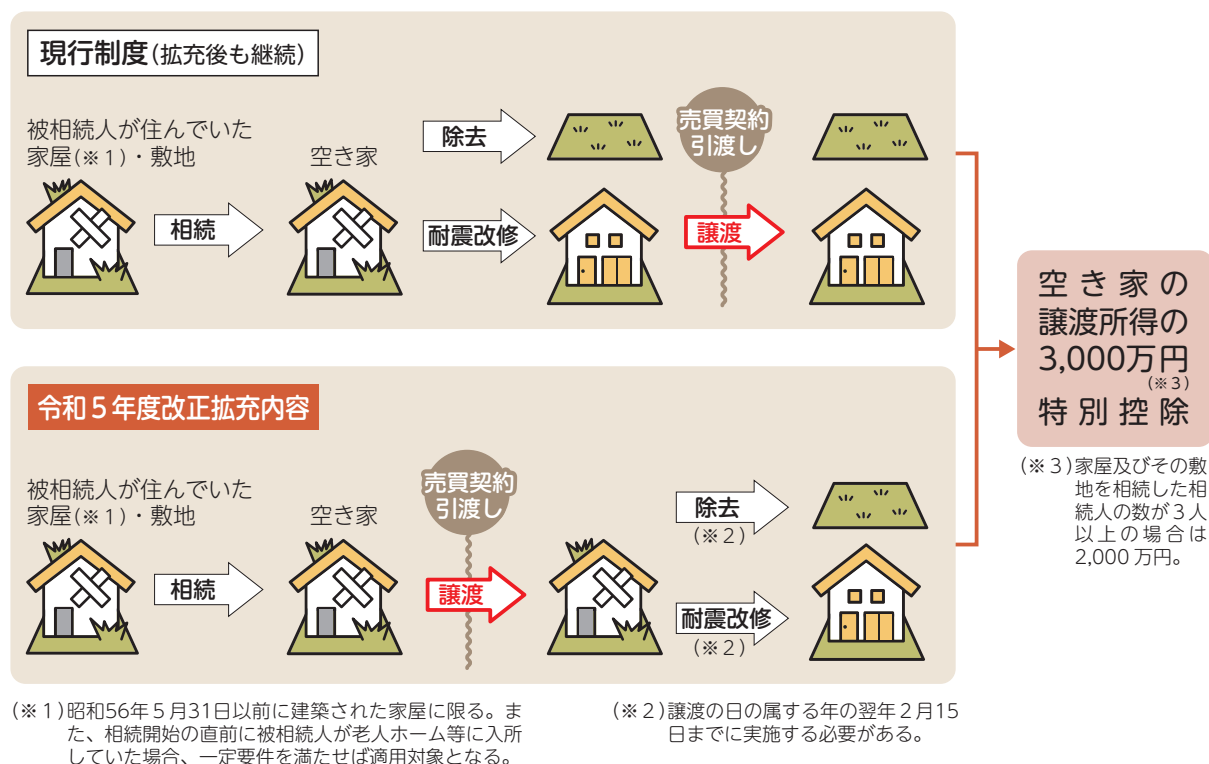


## 被相続の居住用財産（空き家）に係る 譲渡所得の特別控除の特例

### 制度の概要

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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円（家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円）を特別控除する。

### 本制度のイメージ （注）拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象



### ■本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費（譲渡価額 × 5%（※4）） - 譲渡費用（除却費用等） - **特別控除3,000万円**

（※4）取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

・昭和55年建築 ・除却費200万円 ・被相続人が20年間所有 ・取得価額不明 ・相続人は1名

●本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$

●本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円) \times 20\% = 55万円$