

令和 5 年 10 月 3 日

都道府県宅建協会 会長 殿

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

政策推進委員長 泉 藤博

(公 印 省 略)

【国土交通省】「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000万円特別控除）」について(周知のお願い)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

すでにご案内のとおり、令和5年度税制改正において、空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）については、適用期間の延長及び適用対象の拡充が措置されました。特に今回の改正によって、売買契約等に基づき買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象（令和6年1月1日以降の譲渡が対象）とされたことに伴い、今般国土交通省より別添のとおり周知の依頼がございましたのでご案内申し上げます。

また、今回譲渡後に耐震基準に適合させる場合又は取壊しの実施を行い特例の適用を受ける場合における売買契約に係る特約例が同省より示されましたので、あわせてご参照ください。

本特例については、今回の改正以外にも適用を受けるための要件が複数あることから、各都道府県宅建協会におかれましては、下記留意事項を含め貴協会会員に対しご周知方よろしくお願い申し上げます。

本特例措置を利用しようとする方を売主とした売買契約における留意事項

本特例措置につきましては、適用を受けるにあたり適用要件があることから、特例措置の利用が可能である見込みがあるか確認の上、個別具体的な税適用の可否等に関しては、事前に税理士等専門家へのご相談をお願いいたします。また、上述のとおり今回拡充された要件を満たすためには、譲渡後における買主の協力が必要となります。売買契約の際に買主の協力について何も定めなかった場合、買主の工事が予定より遅れる等の事情で本特例措置の要件を満たすことができず、売主が本特例措置を利用できなくなることも起こり得ます。そのような事態を避け、譲渡後の工事の実施等が円滑に行われるよう、売買契約の際に添付資料②のような特約等を付帯いただくことについてご協力ください。なお、売買契約の仲介をした会員業者の皆様におかれましては、譲渡後の買主による工事の進捗や工事完了について売主へ情報提供するほか、買主から売主へ本特例措置の適用を受けるために必要な書類の提供を促したり、それらの書類の発行費用の負担を明確にする等、ご協力をお願い致します。また、売主から直接購入した会員の皆様におかれましても、同様のご協力をお願い致します。

敬 具

記

- ・「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」について（周知依頼）

令和 5 年 9 月 28 日 国土交通省住宅総合整備課事務連絡

- ・別添資料 1 令和 5 年度税制改正を踏まえた本特例措置の概要
- ・別添資料 2 「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の特別控除）※」における特約等の例
- ・【参考】相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について
国住政第 101 号 国住備第 506 号
(国土交通省 → 各都道府県・政令市宛担当部署宛文書)

【関連 URL】

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

国土交通省 HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

以上