

## ◆ 空き家特例と買主負担の取り壊し費用

**Q:** 空き家特例を適用する場合、建物の取り壊し費用は譲渡対価に含めるのですか？

**A:** 次のように取り扱われます。

### 【解説】

「空き家特例」は、相続した空き家やその敷地を売った場合に、譲渡所得から最大3,000万円を控除できる制度です。昭和56年5月31日以前に建てられた住宅が対象で、令和9年12月31日までに売却する必要があります。

この特例の適用条件の一つに、「譲渡の対価の額が1億円以下であること」という基準があります。そして今回の論点は、買主が空き家の取り壊し費用を負担した場合、その費用を売買価格に含めるかという点です。

国税庁通達（措通35-19）では、「譲渡の対価の額」とは名目を問わず、実質的に売主が受け取るべき金額と定義されています。その考え方に基づき、買主が負担した取り壊し費用が、売主が負担すべき性質のものであれば、その費用も“譲渡対価に含めて”1億円以下かどうかを判定するとされています。この扱いは、令和5年度改正により、買主が取り壊すケースも空き家特例の対象に追加されました。特例の対象が広がっただけで、譲渡対価の範囲に関する考え方は変わっていません。

なお、空き家特例を使う場合、売主は確定申告で、買主負担の取り壊し費用を含めた対価が1億円以下であることを示す書類（売買契約書の写し等）を添付する必要があります。

空き家を売却する際は、取り壊し費用の負担をどう扱うかで特例の可否が変わるために、事前に税理士へ相談すると安心です。

