

国土交通大臣 齊藤鉄夫 様 (令和 6 年度税制改正要望)

令和 5 年 4 月 2 4 日

一般社団法人 民事信託推進センター

代表理事 押井崇

## 民事信託も空き家の譲渡所得の特別控除が適用できるよう税制改正を要望する

一般社団法人民事信託推進センターは、空き家発生を抑制し、不動産の流通を活性化させるために、空き家の譲渡所得の特別控除の適用対象者に受益者や帰属権利者が含まれることとなるよう、来年度の税制改正に向けて、要望いたします。

### 1. 民事信託は、財産管理や承継のための仕組みである

信託は、財産を管理する人(受託者)と、財産から利益を受ける人(受益者、帰属権利者)が異なること等から、財産管理機能や承継機能を有する仕組みです。信託を利用することにより、不動産は受託者によって適切に管理できるため有効な活用が期待されており、民事信託を活用し、相続を契機とした空き家の発生を抑制することは、防災・衛生・景観等の周辺的生活環境の保護の観点からもこの特別控除の制度趣旨にも沿うものと考えられます。

実際にも、平成 30 年 6 月 国土交通省住宅局「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」4 2 頁によれば、「空き家活用における民事信託の最大の特徴は、信託財産の管理・運用・処分を信託目的に従い行う点である、そのため、信託目的の設定の仕方によっては、空き家所有者(委託者)の死亡にかかわらず、空き家の管理・運用・処分の継続が可能となる」とされています。

### 2. 現行税制では、空き家の譲渡所得の特別控除が信託には適用されないとされている

現行の空き家の譲渡所得の特別控除の法令(租税特別措置法第 35 条第 3 項)においては、「相続又は遺贈(贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第 6 項までにおいて同じ。)による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人(包括受遺者を含む。以下この項及び次項において同じ。)」と定められていることから、信託を利用した取得も含まれるとは定められていません。

また、東京国税局は、令和 4 年 12 月 20 日付の文書回答事例において、上記のように法令が定められていること等から、空き家の譲渡所得の特別控除の適用者として、信託の帰属権利者は含まれないと回答しました。

### 3. 民事信託も空き家の譲渡所得の控除が適用できるよう条文の改正を要望する(資料別添)

空き家問題の解決の一助になるために、信託の受益者や帰属権利者が空き家の譲渡所得の特別控除が適用できるように条文の改正による同制度の更なる利便性向上を要望します。