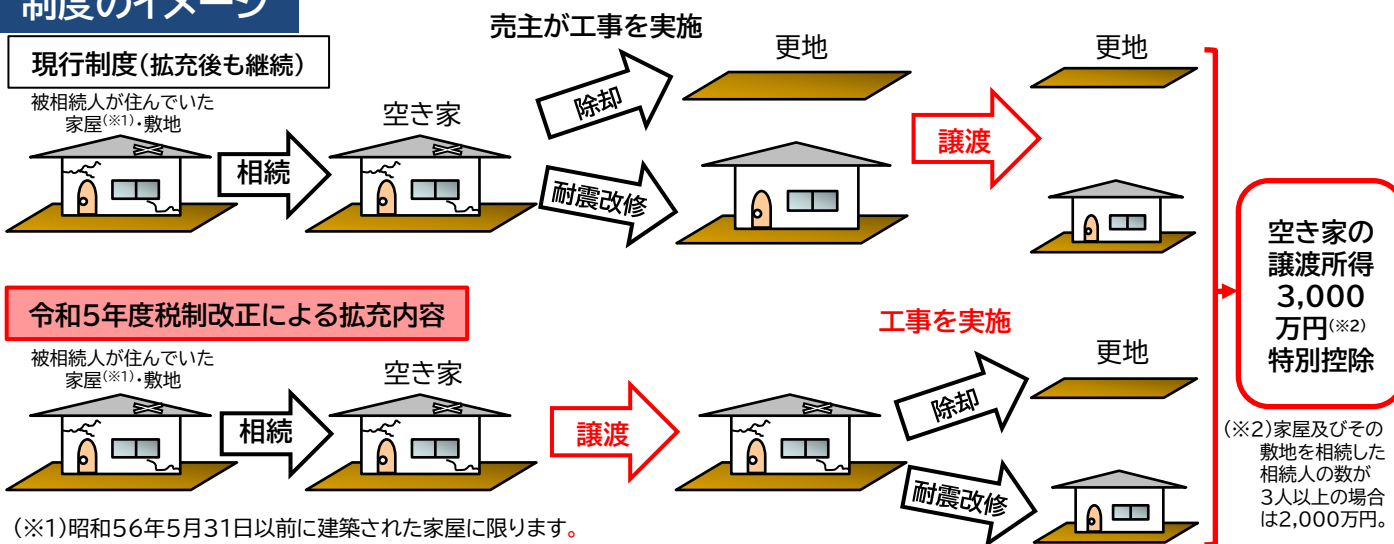


空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度概要

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(相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除します。

制度のイメージ



令和5年度税制改正による対象の拡充のポイント

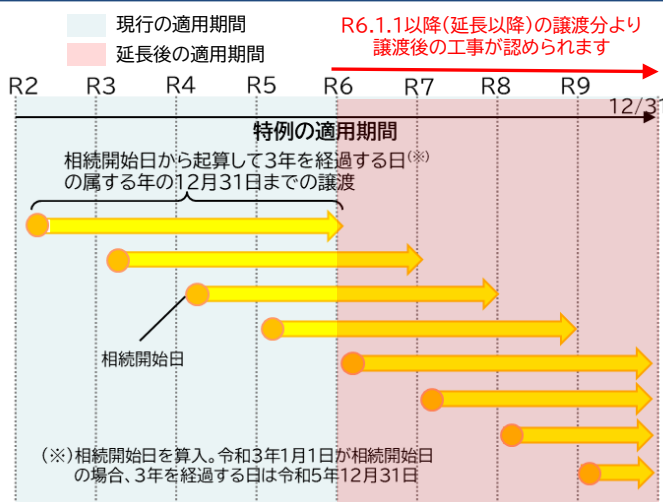
これまで、譲渡の時までに家屋を耐震改修(既に耐震性がある場合は不要)又は除却を行った場合のみが対象とされていましたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は除却工事を行った場合も対象となりました。

譲渡に関する期間の要件

特例の適用を受けるためには、家屋又は敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たす必要があります。

- ① 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である令和9年12月31日までであること。

※令和5年度税制改正による拡充については、令和6年1月1日以降の譲渡が対象です。



特例を受けるための手続

家屋所在地の市区町村にて
「被相続人居住用家屋等確認書」
の交付申請

お住まいの
管轄税務署にて
確定申告

特例適用

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について①

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。**家屋が所在する市区町村に申請を行ってください。**

①譲渡の時に耐震基準に適合する被相続人居住用家屋(以下、「家屋」)の譲渡の場合【申請様式1-1】

イ 相続開始前の要件	家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
	【確認事項】被相続人が相続開始の直前まで家屋に居住していたこと ⇒被相続人の住民票の除票の写し(原則コピー不可、相続開始日の確認も兼ねる。) 【確認事項】相続開始の直前に、家屋に被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し(原則コピー不可、相続開始直前から家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの。住民票の写しでは相続開始の直前の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等)は、戸籍の附票の写しを提出。) 【確認事項】相続又は遺贈による家屋及びその敷地等の取得をした相続人の数 ⇒家屋及びその敷地の登記事項証明書(原則コピー不可。家屋が未登記若しくは相続登記が未了の場合や換価分割の場合、遺産分割協議書等) 【A】	【確認事項】被相続人が要介護・要支援認定を受けていたこと又はその他これに類する被相続人であること ⇒要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類(※4) 【確認事項】被相続人が相続開始の直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所直前に家屋に居住していたこと ⇒被相続人の住民票の除票の写し(相続開始日の確認も兼ねる。老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に転居していた場合は、戸籍の附票の写しを提出。) ⇒老人ホーム等の名称・所在地・施設区分(※5)が確認できる書類(入所時の契約書等) 【確認事項】老人ホーム等入所直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し(老人ホーム等入所直前から家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの。住民票の写しでは老人ホーム等入所の直前の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移転している場合等)は、戸籍の附票の写しを提出。) 【確認事項】老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないこと ⇒相続人の住民票の写し(原則コピー不可、再掲) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日が確認できる書類(※2) ・家屋への外出、外泊等の記録(老人ホーム等が保有するもの)のコピー ・その他、要件を満たすことを認めることができる書類(※6) 【確認事項】相続又は遺贈による家屋及びその敷地等の取得をした相続人の数 ⇒家屋及びその敷地の登記事項証明書(原則コピー不可。申請被相続人居住用家屋が未登記若しくは相続登記が未了の場合や換価分割の場合、遺産分割協議書等) 【B】
	【確認事項】家屋及びその敷地が事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等(譲渡日を確認)(※1) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※2) ・宅建業者が「現況空き家」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※3) 【C】	同左

(※1)売買契約書で家屋又はその敷地等の引渡しがあった日が確認できない場合は、登記事項証明書等その譲渡の日を確認できるもの
(※2)支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳のコピー又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等で、閉栓日・契約廃止日等が相続開始日以降であることを確認できるもの
(※3)例えば、市区町村が認める者が譲渡の時までに家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等
(※4)介護保険の被保険者証のコピー又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証のコピー(その他要介護認定等の決定通知書、市区町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等)、厚生労働大臣が定める基準に該当する第一号保険者であることを証する書類(チェックリスト等)
(※5)①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅、④障害者総合支援法に規定する障害者支援施設又は共同生活援助を行う住居のいずれかに該当すること
(※6)例えば、家屋に配達された被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があったが当該書類で契約名義(支払人)が明確とならなかった場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用等に供されていないことが確認できていない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について②

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。**家屋が所在していた市区町村に申請を行ってください。**

②家屋の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした(以下、「取壊し」)後における譲渡の場合【申請様式1-2】

	家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ 相続開始前の要件	①のイ【A】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡の時」を「取壊し、除却又は滅失の時」と読み替え、相続人の数については、家屋の「登記事項証明書」を「閉鎖事項証明書」と読み替える。	①のイ【B】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡の時」を「取壊し、除却又は滅失の時」と読み替え、相続人の数については、家屋の「登記事項証明書」を「閉鎖事項証明書」と読み替える。
ロ 相続し、取壊し、譲渡の要件	以下★のすべてについて確認 ★相続～家屋の取壊しの要件 【確認事項】家屋が事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒家屋の敷地等の売買契約書のコピー等(譲渡日を確認)(※1) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※2) ・宅建業者が「現況空き家」かつ「取壊し予定あり」と表示した広告 ・その他、要件充足を満たすことを容易に認めることのできる書類(※3) ⇒家屋の閉鎖事項証明書(原則コピー不可)(※4) ★相続～譲渡までの要件 【確認事項】家屋の敷地が事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒上記「相続～家屋の取壊しの要件」と同じ ★家屋の取壊し～譲渡までの要件 【確認事項】家屋の敷地が建物・構築物の敷地の用に供されていないこと ⇒更地であることが分かる写真(※5) ⇒家屋の閉鎖事項証明書(家屋の取壊し日を確認)(※4)	同左

(※1) 売買契約書は家屋の取壊し後の家屋の敷地等の譲渡に係るもの(当該取壊しを条件とするものを含む。)、売買契約書で家屋の敷地等の引渡しがあった日が確認できない場合は登記事項証明書等その譲渡の日を確認できるもの
(※2) 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳のコピー又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等で、閉栓日・契約廃止日等が相続開始日以降であることを確認できるもの
(※3) 例えば、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家・空き地バンクへの登録を行っていたことの証明書等
(※4) 家屋が未登記で閉鎖事項証明書が提出できない場合は、解体工事の請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等
(※5) 市区町村において疑義がある場合は、家屋の取壊し前の写真、家屋の所在地図等の提出を求めることができる。

被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について③

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。**家屋が所在する市区町村に申請を行ってください。**

③譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、家屋が耐震基準に適合することとなった場合又は家屋の全部の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした(以下、「取壊し等」)場合【申請様式1-3】

	家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ 相続開始前の要件	①のイ【A】と同じ ただし、家屋の取壊し等の場合、相続人の数については家屋の「登記事項証明書」を「閉鎖事項証明書」と読み替え、相続人の住民票の写しについては、「譲渡の時」を「家屋の取壊し等の時」と読み替える。	①のイ【B】と同じ ただし、家屋の取壊し等の場合、相続人の数については家屋の「登記事項証明書」を「閉鎖事項証明書」と読み替える。
ロ 相続・譲渡の要件	【確認事項】申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等することが分かる書類 ⇒売買契約書等の特約部分(※1) その他は①のロ【C】と同じ	同左
ハ 譲渡以降の要件	以下★の該当するいずれかについて確認 ★譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に家屋が耐震基準に適合することとなった場合 【確認事項】家屋が耐震基準に適合することとなった日 ⇒耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー及び家屋が耐震基準に適合することとなった日(耐震改修工事の完了日)が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等 ★譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に家屋の全部の取壊し等がされた場合 【確認事項】家屋の全部の取壊し等をした日 ⇒家屋の閉鎖事項証明書(※2)	同左

(※1) 売買契約書の特約部分ではなく売買契約についての覚書や念書等に記載されている場合はそのコピーを提出。なお、本書類の提出がないことをもって、所在市区町村による被相続人居住用家屋等確認書の交付が妨げられるものではない。

(※2) 家屋が未登記で閉鎖事項証明書が提出できない場合は、解体工事の請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等

注意事項

- ・被相続人居住用家屋等確認書の申請時における提出書類(介護保険の被保険者証等のコピー、老人ホーム等が保有する書類のコピー、電気、ガスの使用中止日が確認できる書類等)については、相続後や家屋、敷地の譲渡後の入手が難しいものもあるため、特例適用の検討段階において早めにご準備ください。
- ・令和6年1月1日以降の譲渡において、被相続人居住用家屋とその敷地等のいずれも取得した相続人の数が3人以上の場合、特別控除額は2,000万円となります。
- ・特例を受けるためには、適用要件を満たしていることを確認するための書類(P.2～4記載)の提出が必要です。
- ・被相続人居住用家屋等確認書の申請において必要な書類の提出ができないが、提出できないことに合理的な理由がある場合には、代替書類や補足書類等の提出によって、確認書の交付を受けることができる場合があります。なお、必要となる代替書類や補足書類等は、それぞれの事情によって異なりますので、確認書交付を申請する市区町村へご相談ください。
- ・確認書の交付については、市区町村によって交付にかかる日数が異なります。特に確定申告の時期(毎年2月16日～3月15日)が近づくと、確認書の申請窓口が混雑し、通常よりも時間を要することが予想されますので、申請にあたっては日程に余裕のあるお手続きをお願いします。
- ・確定申告に必要な書類、確定申告の方法に関しては、国税庁ホームページをご覧ください。税務署にお尋ねください。

確定申告における提出書類について

確定申告書と併せて以下の書類を税務署に提出してください。

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
 - ②被相続人居住用家屋の登記事項証明書等
(家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認)
 - ③被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等
(家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であることを確認)
 - ④被相続人居住用家屋等確認書(様式1-1、1-2又は1-3)
 - ⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書(※)のコピー
(家屋を譲渡する場合のみ。当該家屋が耐震性能を満たすことを確認)
- (※)建築士や住宅性能評価機関等が発行する書類です。発行手続については耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所等にお問い合わせください。

よくある主なご質問

○家屋及び土地の売買契約の中で、「土地の引渡し後建物を取り壊す」という特約を交わしていましたが、この場合本特例の適用を受けることはできますか？

→令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時からその翌年の2月15日までに家屋を取り壊した場合も、本特例の適用を受けることができることとなりました。その他の要件も合わせてご確認ください。

○売買契約において、譲渡後に本特例の適用を受けるため、買主が家屋を解体することについて、特約等で定めていません。確認書の発行はできますか？

→特約等を締結していない場合も確認書の発行は可能です。しかし、令和5年度税制改正の拡充要件を満たすためには、譲渡後の買主の協力が不可欠となります。買主の協力を得られなかったことにより本特例を適用できない等のトラブルを防止する観点から、本特例に関する特約等を確認事項としています。

○相続人の数の確認にはどのような書類の提出が必要ですか？

→原則、家屋及びその敷地の登記事項証明書を提出いただきますが、相続登記が未了又は換価分割を行っている場合等では、遺産分割協議書等が必要です。

○「相続の開始の直前において、被相続人が家屋を居住の用に供していたこと」等の確認について、実態は本特例の適用要件を満たしているのですが、住民票の記載から確認することができない場合は、確認書は交付されないのですか？

→住民票の記載により確認できない場合であっても、代替書類、補完書類及び申請者へのヒアリング等で適用要件充足を確認できる場合は、確認書が交付される場合があります。

○老人ホーム等の施設に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」とは、家屋をどの程度使用していれば良いのですか？また、老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか？

→被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。なお、親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合は、この特例を受けることはできません。

○家屋及び土地を譲渡した場合、譲渡後に耐震改修工事を実施することなく、家屋について耐震基準適合証明書が発行できた場合、令和5年度税制改正の拡充要件を用いて特例の適用が可能ですか？

→拡充要件は「譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に当該家屋が耐震基準に適合することとなった場合」であるため、当該期間中に耐震改修工事の実施が必須となります。上記の場合は拡充要件を満たさないため、拡充要件を用いて特例を受けることはできません。

特例に関する情報についてはこちらもご参照ください

○国土交通省ホームページ

・空き家の発生を抑制するための特例措置(申請様式のダウンロードはこちら)

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