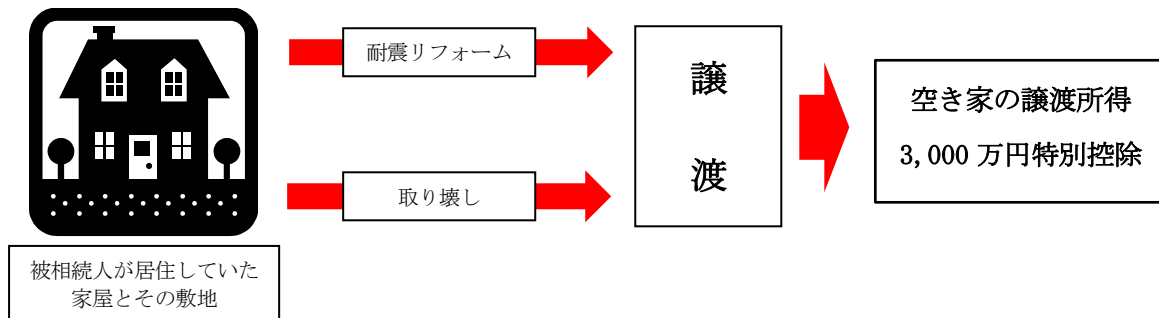


## 空き家の譲渡所得は、3,000 万円の特別控除が受けられます

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、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

### 【制度のイメージ】



### 【期間の要件】

- ①譲渡日が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日までであること。
- ②譲渡日が特例の適用期間である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合は、2019年4月1日以降に譲渡された案件のみが対象になります。

### 【適用の要件】

- ・被相続人が相続直前まで当該家屋に居住していたこと。
- ・相続の時から譲渡の時まで、事業、貸付け、居住の用に供されていないこと。
- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること
- ・譲渡価額が1億円以下であること。
- ・家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

### 【特例を受けるまでの手続き】

座間市 市民部 市民協働課に  
「被相続人居住用家屋等確認書」  
の交付を申請する。



その他必要書類を揃え、  
お住まいの管轄税務署で  
「確定申告」を行う。



特例適用

## 特例措置の適用を受けるために必要な書類

本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は以下の書類を税務署に提出する必要があります。

### (1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

#### ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書

- ・確定申告書の提出に合わせて、「譲渡所得の内訳書」として提出。

#### ②被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等

- ・法務局にて家屋及びその敷地等の登記事項証明書等を取得可能。

#### ③被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等

- ・家屋又は敷地等の買主との売買契約書の写し等を提出。

#### ④被相続人居住用家屋等確認書（様式 1-1）

- ・被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。（詳細は次頁）

#### 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写し

##### ※耐震基準適合証明書の発行機関

- ・建築士（建築士法第 2 条第 1 項）
- ・指定確認検査機関（建築基準法第 77 条の 21 第 1 項）
- ・登録住宅性能評価機関（住宅に品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項）
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項）

##### ※建設住宅性能評価書の写しの発行機関

- ・登録住宅性能評価機関

### (2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合（各書類の詳細は（1）と同じ）

#### 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及びその敷地等の登記事項証明書等

#### ③敷地等の売買契約書の写し等

#### ④被相続人居住用家屋等確認書（様式 1-2）

## 特例措置に関する注意事項、よくあるご質問

### 【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写しや電気、ガス、水道の使用中止日が確認できる書類など）の中には、発行までに時間が掛かる書類、相続後や家屋・敷地の譲渡後に入手が難しい書類もあるため、特例適用の検討段階でなるべく早めにご準備ください。
- ・「被相続人居住用家屋等確認書」は確定申告の際に税務署に提出する書類の一つであり、確認書の交付を受けた場合でも特例を受けられない場合があります。本特例の適用の可否については管轄の税務署にお問い合わせください。
- ・提出された書類の内容を審査し、被相続人居住用家屋等確認書を発行するまでに1～2週間程度掛かります。あらかじめご了承ください。

### 【よくある質問】

- Q、建物を含む土地の売買契約の中で「土地の引き渡し後、建物を取り壊す」という特約を付けたが、この場合特例控除の対象となるのか。
- A、特例控除の適用条件である「家屋を取り壊した後の譲渡」ではないため、対象とはなりません。「売買契約→解体→譲渡」の流れが契約書等で確認できれば対象になると考えます。また、家屋の除却を誰が行うかについては、特段制限はありません。
- なお、最終的な譲渡日（引渡日）については、「引渡確認書」や「引渡完了確認書」等に記載されている日付で判断します
- Q、相続人が複数人いる場合、提出書類は人数分用意する必要があるのか。
- A、被相続人居住用家屋等申請書及び住民票（写し）はそれぞれの相続人の方が用意する必要がありますが、それ以外の提出書類は1部で構いません。
- Q、被相続人が老人ホーム等の施設ではなく、介護のために親族等の家に転居し、そこで亡くなった。この場合特例控除の対象となるのか。
- A、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対象とはなりません。
- Q、被相続人居住用家屋等確認申請書の様式はどこで入手できるのか。
- A、国土交通省のホームページか、座間市のホームページからダウンロードしてください。座間市市民部市民協働課の窓口にもご用意してあります。
- ※国土交通省と座間市で様式が一部異なりますが、どちらもお使いいただけます。

被相続人居住用家屋等確認書の申請・お問い合わせは

座間市市民部  
市民協働課交通防犯係

〒252-8566

神奈川県座間市緑ヶ丘一丁目1番1号

電話 046-252-8158 (直通)

FAX 046-255-3550

