

空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除 「被相続人居住用家屋等確認書」交付の流れ



制度の概要

相続又は遺贈により、被相続人の居住の用に供していた家屋を取得した個人が、当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円が特別控除されます。

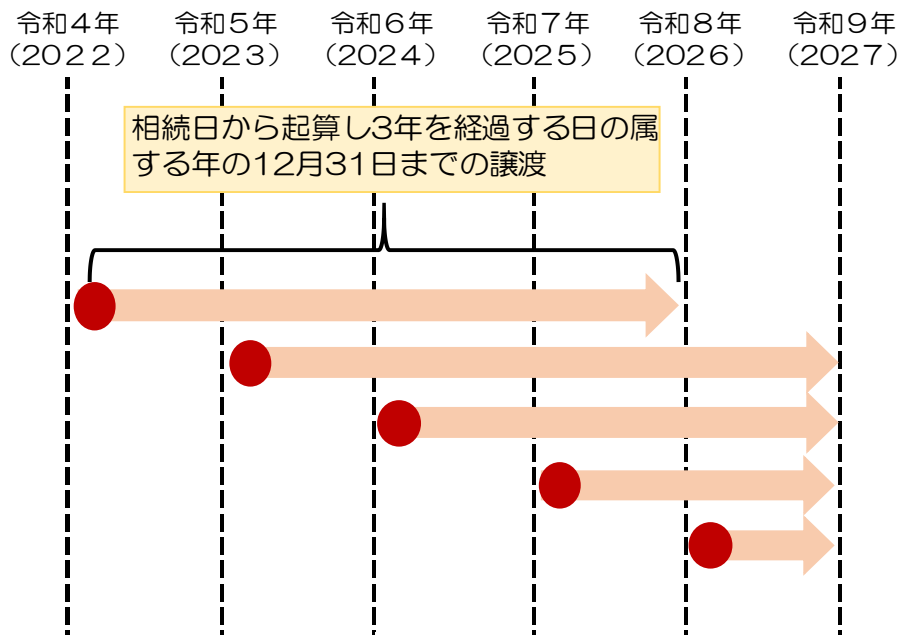
この「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」を受けるには、当該家屋が所在する市区町村において交付する「被相続人居住用家屋等確認書」を確定申告書に添付する必要があります。

本特例を受けるためには、一定の要件があります。詳細や適用の可否等については、国土交通省及び国税庁のHPにてご確認いただくか、管轄の税務署にお問合せください。

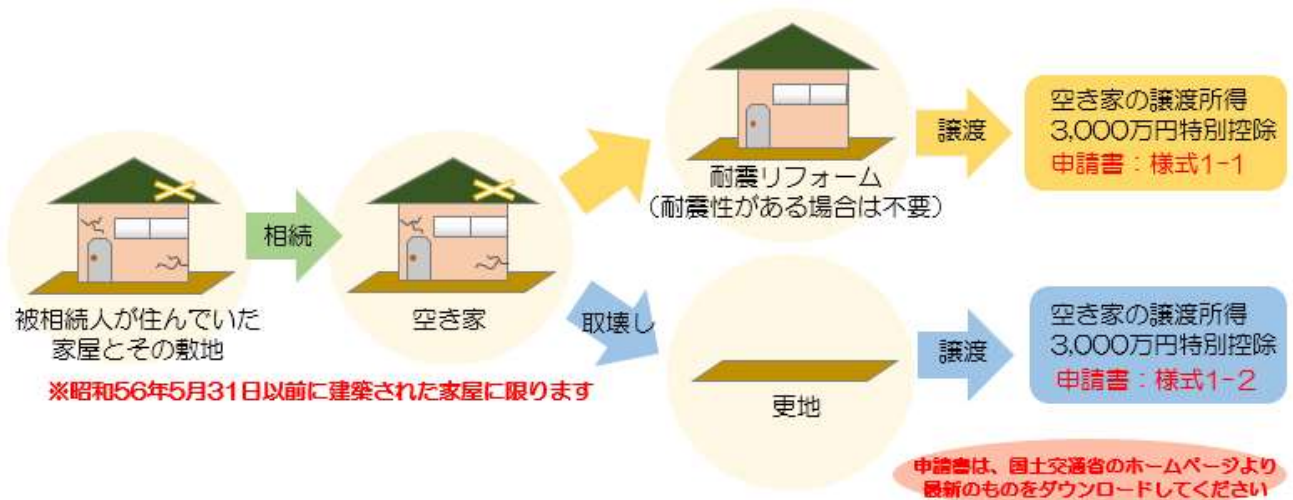
控除を受けるための要件

<input type="checkbox"/>	相続発生日（被相続人の死亡日）から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。※図1参照
<input type="checkbox"/>	令和9年12月31日までに譲渡すること。
<input type="checkbox"/>	昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
<input type="checkbox"/>	区分所有建築物でないこと。
<input type="checkbox"/>	被相続人が相続直前まで一人で居住していたこと。 ※要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定の要件を満たせば、適用対象となります。
<input type="checkbox"/>	相続発生日から譲渡するまでの間、事業や貸付け、居住に使用していないこと。
<input type="checkbox"/>	譲渡価額が1億円以下であること。
<input type="checkbox"/>	【家屋を譲渡する場合のみ】現行の耐震基準に適合すること。

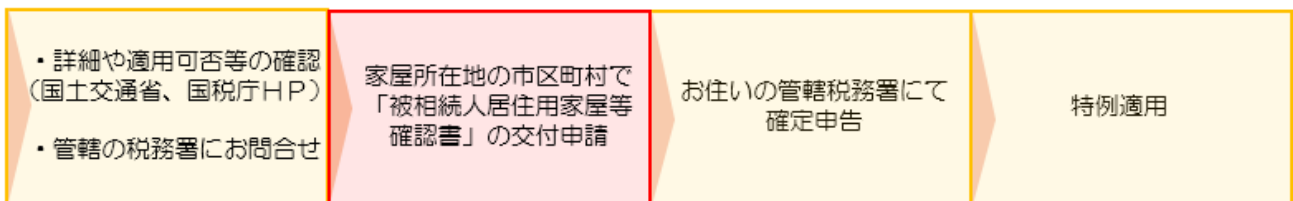
(図1)



控除対象のイメージ



特例を受けるための手続き



提出書類

1. 申請書

【国土交通省様式】被相続人居住用家屋等確認申請書

様式 1-1（家屋及び敷地等の譲渡）もしくは、様式 1-2（敷地等の譲渡）

2. 添付書類

○：提出必須 ×：提出不要

	添付書類	備考	家屋の譲渡 様式 1-1	敷地の譲渡 様式 1-2
①	被相続人の住民票の除票の写し 又は戸籍の附票の写し ※原本をご提出ください	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人の死亡日及び死亡時の居住地が記載されていれば、交付日は問いません。 被相続人が施設入所している場合で、2回以上施設を異動している場合は、戸籍の附票の写しが必要です。 	○	○
②	相続人（全員）の住民票の写し 又は戸籍の附票の写し ※原本をご提出ください	<ul style="list-style-type: none"> 家屋の取壊し日又は譲渡日以降に交付されたものが必要です。 本籍、続柄の表示は不要です。 相続人全員の住民票の写しが必要です。 被相続人の死亡日（被相続人が施設入所していた場合は施設入所日）から家屋の取壊し日又は譲渡日までの相続人の住所がわかるものが必要です。 被相続人の死亡日（被相続人が施設入所していた場合は施設入所日）以降、相続人が居住地を2回以上異動している場合は、戸籍の附票の写しが必要です。 	○	○
③	不動産売買契約書の写し	<ul style="list-style-type: none"> 引渡し日（譲渡日）、売主の氏名等を確認します。 	○	○
④	閉鎖事項証明書の写し ※原本をご提出ください	<ul style="list-style-type: none"> 家屋の取壊し日等を確認します。 	×	○
⑤	次の i または ii のいずれか		○	○
	i	電気・水道・ガスの使用中 止日が確認できる書類（中止の記載がある請求書・領収書等）		
	ii	仲介業者（宅地建物取引業者）の広告	i または ii のいずれか	i または ii のいずれか
⑥	家屋を取り壊し後の更地の写真	<ul style="list-style-type: none"> 家屋の取壊し後から譲渡日までの間に撮影した更地の写真が必要です。 写真に撮影日が入っていない場合は、手書きで追記してください。 	×	○

被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、次の書類が必要です。

	必要書類	備考	家屋の譲渡 様式1-1	敷地の譲渡 様式1-2
⑦	被相続人が施設に入所していた場合に必要書類			
i	介護保険証の写し又は障害者福祉サービス受給者証の写し	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人が要介護認定等を受けていたことを確認します。 施設入所時から死亡日までのどこかの時点のものが必要です。 	○	○
ii	施設入所時の契約書の写し	<ul style="list-style-type: none"> 施設の名称、所在地、種類等を確認します。 	○	○
iii	次のアまたはイのいずれか			
	ア 電気・水道・ガスの使用中止日が確認できる書類（中止の記載がある請求書・領収書等）	<ul style="list-style-type: none"> 「使用者が被相続人であること」及び「被相続人の死亡日から譲渡日までの間に使用中止されていること」が確認できる書類が必要です。 電気・水道・ガスのいずれかをご提出ください。 	○	○
	イ 老人ホーム等が保有する外泊・外出等の記録	<ul style="list-style-type: none"> 一時帰宅等により、施設入所後も被相続人が家屋を一定使用していたことを確認します。 	i または ii のいずれか	i または ii のいずれか
iv	被相続人が死亡時まで老人ホーム等に入所していたことを確認できる書類（老人ホーム等の退去日がわかる書類、死亡月まで利用料金を支払っていたことがわかる書類等）	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人が老人ホーム等に住民票を異動していなかった場合必要です。 	○	○

申請の流れまとめ

1. 制度の詳細や本特例適用の可否について確認してください

本特例を受けるためには、一定の要件があります。詳細や適用の可否等は、国土交通省及び国税庁のホームページをご確認いただくか、管轄の税務署にお問合せください。

2. 申請書・添付書類を揃えてください

添付書類のうち、老人ホーム等が保有する書類、電気、ガス等の使用中止日が確認できる書類について、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お早めにご準備ください。

3. 申請にあたり、事前に受付窓口(防災防犯課)までご連絡ください

添付書類の返却はいたしませんので、必要な場合はあらかじめコピーを取る等の対応をお願いします。

申請書を受理してから申請書類の審査・確認書交付手続きを行いますので、1週間程度かかります。

また郵送での申請・交付をご希望の方は、返信用封筒を併せてご郵送ください。

4. 確認書交付となります

この「被相続人居住用家屋等確認書」は、本特例を保証するものではありません。本特例の可否については、管轄の税務署での判断となりますので、ご了承ください。

受付窓口

〒204-8511 清瀬市中里五丁目 842 番地
清瀬市総務部防災防犯課
(直通)042-497-1848
bousai@city.kiyose.lg.jp

参考:国土交通省HPより「よくある主なご質問」

○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？

→家屋を取り壊した後の譲渡にあたらないため、本特例の適用を受けることはできません。

○相続した家屋を取り壊して譲渡をしましたが、家屋を取り壊したこと等を確認する書面として必要になる法務局作成の閉鎖事項証明書の写しを提出することができません。どのようにすれば良いですか？

→閉鎖事項証明書の写しを提出できないことについて合理的な理由がある場合は、取壊しの時期及び除却対象を確認できる書類として、例えば家屋の除却工事に係る請負契約書の写し等を提出ください。

○「相続の開始の直前において、被相続人がその空家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することが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により確認できる場合は交付される場合があります。

○老人ホーム等に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」というのは、どの程度使用していれば良いのですか？

→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。

○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？

→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。