

空き家の譲渡所得から 3,000 万円 の特別控除について

相続により空き家となった不動産(家屋又は取壊し後の土地)を相続人が譲渡(売却)しようとする場合に、一定の要件を満たすことによって、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除することができます。

1 適用期間

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日までの譲渡(売却)
※ただし平成28年4月1日～令和5年12月31日の期間

2 対象者

相続により家屋及びその敷地の用に供された土地等を取得した個人

3 相続した家屋の要件

- (1) 被相続人(亡くなった人)の居住用家屋(併用住宅は居住用の部分)であったこと
- (2) 相続開始の直前において被相続人が一人で居住していたこと
- (3) 昭和56年5月31日以前に建築されたもの
- (4) 相続時から譲渡(売却)時まで使用(居住・貸付・事業等)されていないこと

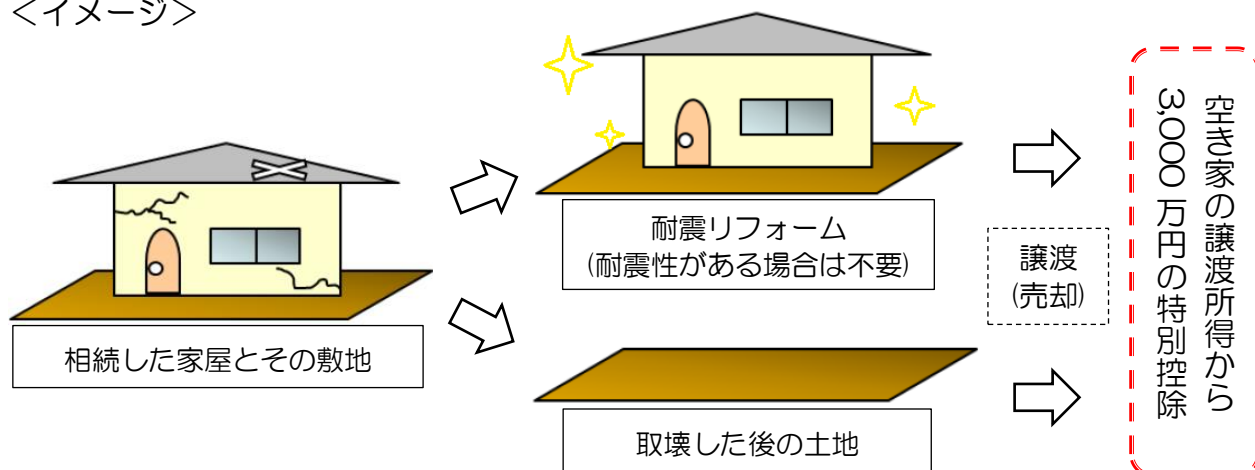
4 相続した土地の要件

被相続人(亡くなった人)の居住用家屋の敷地の用に供された土地

5 譲渡(売却)の要件

- (1) 家屋を譲渡(売却)時において耐震リフォーム等の耐震基準に適合させること
※既に耐震性がある場合は不要
- (2) 家屋を取壊した後の土地
- (3) 譲渡対価の額の合計が1億円以下であること

<イメージ>



6 必要書類

(1) 家屋及びその敷地がある場合

- ・【別記様式 1-1】(被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡の場合) 被相続人居住用家屋等確認申請書
- ・申請書の確認表にある交付のための提出書類
- ・【別表】耐震基準適合証明書

(2) 家屋を取壊した後の土地の場合

- ・【別記様式 1-2】(被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の場合) 被相続人居住用家屋等確認申請書
- ・申請書の確認表にある交付のための提出書類

7 申込方法等

2段階の申請となります。まず確認申請書等を下記窓口に提出して下さい。その後確認書を交付しますので、その確認書を確定申告に添付し管轄税務署に提出して下さい。
(市役所4階 住宅政策担当 TEL24-2111 内線 342)

【よくある質問】

- Q 土地のみの売買契約の中で、「土地の引き渡し後建物を取り壊す」という特約をつけていたが、この場合特例を受けることはできますか？
- A 家屋を取り壊した後の譲渡にあたらないため、適用を受けることはできません。
- Q 相続した家屋を取壊して譲渡をしましたが、家屋を取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？
- A 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や工事中の写真等を提出して下さい。
- Q 老人ホームに入所している間「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？
- A 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。
- Q 老人ホーム等の施設ではなく、介護を受ける為に子の家に移り、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？
- 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、この特例を受けることはできません。
- Q 耐震基準適合証明書はどこで取得できますか？
- A 建築士事務所登録をしている建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関等に依頼して発行してもらうこととなります。発行手続き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、該当する機関にお問い合わせ下さい。