

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ができる書類(※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。

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。

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