

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