

相続した空き家を売却した場合の特例 (3,000万円の特別控除(措法35条③)) チェックシート

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

氏名

1 あなた(売却した方)は、売却した家屋及びその家屋の敷地の両方を、亡くなった方(被相続人)から、相続、遺贈又は死因贈与(以下「相続」といいます。)で取得しましたか。

また、被相続人が亡くなったのは平成31年1月2日以降ですか。

- ※1 家屋のみ又は家屋の敷地のみを相続により取得した場合には、特例の適用は受けられません(措法35③)。
- ※2 相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に行った売却に限り、特例を適用することができます(措法35③)。
- ※3 相続人でない人が遺贈を受けた場合、特例を適用できません(包括遺贈を除きます。)

いいえ



特例の適用を受けることはできません。

はい

2 その家屋は、区分所有建物に該当するものですか。

- ※ 区分所有建物である旨の登記がされている二世帯住宅やマンションは、特例の適用を受けることはできません(措法35④二)。

はい



いいえ

3 その家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものですか。

いいえ



はい

4 その家屋には、相続の開始の直前において亡くなった方(被相続人)が居住しており、他に居住していた方(被相続人の家族を含む。)はいませんでしたか。

- ※1 亡くなった方が要介護認定等を受けて相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた等の一定の事由がある場合は、入所により居住しなくなった直前において居住の用に供していた家屋であれば、特例の適用を受けることができます(居住しなくなる直前において亡くなった方以外の方が居住していないことが必要です)。詳しくは職員にお尋ねください(措令23⑥、⑦)。
- ※2 居住用家屋が複数の建築物から成る場合には、主として居住の用に供していた一の建築物のみが特例の対象となります。例えば、母屋、離れ、倉庫など複数の建築物がある場合は、その母屋(主として居住の用に供していた)部分のみが特例の対象となります(敷地については面積按分)。詳しくは職員にお尋ねください(措令23⑧、措通35-10)。
- ※3 亡くなった方が二以上の居住用家屋を所有している場合には、主としてその居住の用に供していた家屋のみが特例の対象となります(措通35-10、31の3-2)

いいえ



はい

5 同一の被相続人から相続により取得した家屋又は敷地の売却について、この特例を受けるのは初めてですか。

いいえ



はい

6 売却先(買主)は第三者ですか。

- ※ あなたの配偶者や一定の親族、同族会社など特別の関係にある人(会社)に売却された場合には、特例の適用を受けることはできません。詳しくは職員にお尋ねください(措令20の3①)。

いいえ



はい

7 売却金額は1億円以下ですか。

- ※1 その家屋及び敷地について他に相続し売却している方がいる場合や、複数年にわたって売却する場合は、それらの売却金額を合算します。詳しくは職員にお尋ね下さい(措法35③、⑤、⑥)。
- ※2 この特例を受ける方は、被相続人の居住用家屋又は敷地を取得した他の相続人に対し、売却をした旨、売却をした日、その他参考となるべき事項を通知しなければなりません(措法35⑦)。

いいえ



はい



裏面に続きます。

表面からの続き

8 売却物件は、次のいずれかに該当しますか。
 A 被相続人の居住用家屋の売却又は被相続人居住用家屋とともにその敷地の用に供されていた土地等の売却（以下「家屋又は家屋と敷地の売却」という。）
 B 被相続人の居住用家屋を取り壊した後、その敷地の用に供されていた土地等の売却（以下「敷地のみの売却」という。）

いいえ



特例の適用を受けることはできません。

はい

A（家屋又は家屋と敷地の売却）に該当

家屋は、相続開始時から売却時まで空き家でしたか（相続人等の居住の用、事業の用、貸付の用に供されていませんでしたか。）

いいえ



はい

家屋は、売却時に地震に対する安全基準等に適合していましたか（耐震性のないものは耐震リフォームをしたものに限る。）

いいえ



はい

特例の適用を受けることはできません。

はい

B（敷地のみの売却）に該当

家屋は、相続開始時から取壊し時まで空き家でしたか（相続人等の居住の用、事業の用、貸付の用に供されていませんでしたか。）

いいえ



はい

敷地は、相続開始時から売却時まで居住の用、事業の用、貸付の用に供していませんでしたか。また、家屋の取壊し時から売却時まで他の建物等の敷地の用に供されていませんでしたか。

いいえ



はい

3,000万円の特別控除（措法35条③）の特例の適用を受けることができます。

※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。

※2 同一年中に、空き家とマイホームの売却があった場合の特別控除額は、合計で3,000万円が限度となります（措通35-7）。

他の税制との適用関係

- ※1 マイホームを譲渡した場合の3,000万円特別控除（措35①）又はマイホームの買換え等に係る特例措置（措法36の2、措法36の5、措法41の5、措法41の5の2）のいずれかとの併用が可能です。
- ※2 所得税及び復興特別所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除との併用が可能です。
- ※3 相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例（措法39）との併用はできません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添 付 書 類		チェック				
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（5面）	<input type="checkbox"/>				
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（※）その他の書類 （相続により取得したこと、家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと及び区分所有建物登記がされている建物でないことが分かる書類） ※ 申告書等への記載等により以下の必要事項を税務署に提供する場合、登記事項証明書の添付を省略することができます。 建物：建物の所在する市区町村、字、土地の地番及び当該建物の家屋番号又は不動産番号 土地：土地の所在する市区町村、字及び当該土地の地番又は不動産番号	<input type="checkbox"/>				
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その他の書類（売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの）	<input type="checkbox"/>				
4	被相続人居住用家屋等確認書 ※ 被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受けます。詳しくは市町村にお尋ねください。	<input type="checkbox"/>				
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 ※ 上記B（敷地のみの売却）に該当する場合は不要です。	<input type="checkbox"/>				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>証明書類</th> <th>発行機関</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>耐震基準適合証明書 ※ 被相続人居住用家屋の譲渡の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 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2第1項） 登録住宅性能評価機関（住宅の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） </td> </tr> <tr> <td>建設住宅性能評価書の写し ※ 被相続人居住用家屋の譲渡の前2年以内に評価されたもので、耐震等級に係る評価が1、2又は3であるものに限ります。</td> <td>登録住宅性能評価機関</td> </tr> </tbody> </table>		証明書類	発行機関	耐震基準適合証明書 ※ 被相続人居住用家屋の譲渡の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。	<ul style="list-style-type: none"> 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2第1項） 登録住宅性能評価機関（住宅の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）
証明書類	発行機関					
耐震基準適合証明書 ※ 被相続人居住用家屋の譲渡の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。	<ul style="list-style-type: none"> 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2第1項） 登録住宅性能評価機関（住宅の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 ※ 被相続人居住用家屋の譲渡の前2年以内に評価されたもので、耐震等級に係る評価が1、2又は3であるものに限ります。	登録住宅性能評価機関					