

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、令和3年1月2日以降に亡くなった方(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。)により取得しましたか。

- ※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
➡

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35⑤二)。

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 被相続人が相続開始の直前において、要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所していた場合等でも、一定の条件を満たせば特例の適用を受けることができます。
 ※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)。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(措令23、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。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(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。詳しくは最寄りの税務署へお尋ね下さい(措法35③、⑥、⑦)。
 ※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35⑧)。

いいえ
➡

は い
➡

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

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（「家屋のみの売却」又は「家屋と敷地の売却」）
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（敷地のみの売却）

※ A、Bいずれの場合も、家屋は、相続開始時から売却時まで、相続人等の居住の用、事業の用、貸付の用に供されている場合は特例の適用を受けることができません。この間において、これらの用に供されたことがある場合は「いいえ」に進みます。

いいえ

特例の適用を受けることはできません。

はい（上記のAに該当）

はい

はい（上記のBに該当）

9-1 家屋は、売却時の翌年 2/15 までに取り壊されましたか。

（取り壊された）

10 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、敷地については、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していませんでしたか。

いいえ

いいえ（家屋が現存）

9-2 家屋は、売却時までに地震に対する安全基準等に適合していることの確認はなされましたか。
（耐震改修工事を実施し、売却時までに当該安全基準等に適合した場合も含まれます。）

9-3 家屋は、売却時から翌年 2/15 までに耐震改修工事が完了し、地震に対する安全基準等に適合することになりましたか。
※ 耐震改修工事の実施は必須です。

いいえ

（質問 9-3）
いいえ

はい

はい

（質問 10）
はい

特別控除（3,000 万円（取得した相続人が3人以上の場合は 2,000 万円）・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（取得した相続人が 3 人以上の場合は 2,000 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）。

※ 1 マイホームを譲渡した場合の 3,000 万円特別控除（措法 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。

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。）

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】（1～5 面）

☐

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）
（質問 9-1 で「はい」が選択された場合、売却をした日からその翌年 2 月 15 日までの間に、被相続人居住用家屋の全部の取壊しもしくは除却がされ、もしくはその全部が滅失したことが分かる書類）

※ 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

☐

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）

☐

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。詳細は市町村にお尋ねください。）

☐

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

※ 質問 8 で「B（敷地のみの売却）」を選択した場合、及び質問 9-1 で「はい（取り壊された）」を選択した場合は不要です。

証明書類

証明期間等

耐震基準適合
証明書

【質問 9-2 で「はい」を選択した場合】

被相続人居住用家屋の譲渡の日前 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します。

【質問 9-3 で「はい」を選択した場合】

耐震改修工事の完了日から、確定申告書の提出の日までの間に証明のための家屋の調査が終了したものに限りします。

建設住宅性能
評価書の写し

【質問 9-2 で「はい」を選択した場合】

被相続人居住用家屋の譲渡の日前 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 であるものに限りします。

【質問 9-3 で「はい」を選択した場合】

耐震改修工事の完了日から、確定申告書の提出の日までの間に評価されたもので、耐震等級に係る評価が 1、2 又は 3 であるものに限りします。

☐