

◎ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除に係る確認書「被相続人居住用家屋等確認書」の添付書類に係る留意事項

制 度 概 要	
<p>○ 被相続人の居住のために使用されていた家屋及びその土地を相続</p> <p>○ 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、かつ、2027年12月31日までに「家屋（若しくは家屋及びその土地）※耐震基準に適合するものに限る。」又は「取壊し後の土地」を譲渡（売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象）</p> <p>⇒ 当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度（相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は2,000万円まで）</p>	
要 件	添 付 書 類
<p>○ 相続直前まで被相続人が当該家屋に居住しており、かつ、被相続人以外に居住者がいなかったこと</p>	<p>□ 被相続人の住民票の除票の写し（原本）</p> <p>※ 死亡時の住所が当該家屋の所在地と一致していること</p> <p>〔☆ 2019年4月1日以降の譲渡については、被相続人が老人ホーム等に入所していたことにより死亡時の住所が当該家屋の所在地と一致しない場合も、申請書様式の提出書類の確認表記載の「被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の(i)～(iii)の全ての書類」を添付することで適用対象となります。また、老人ホーム等に入所後、別の老人ホーム等に転居していた場合は、戸籍の附票も必要となります。〕</p> <p>□ 当該土地家屋の相続人全員の住民票の写し（原本）</p> <p>※ 譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）以降に発行されたもの</p> <p>※ 相続直前～譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）の間に、当該家屋の所在地に住所がないこと</p> <p>※ 相続発生後（上記☆に該当する場合は、老人ホーム等に入所後）、2回以上住所を変更している場合は、戸籍の附票が必要</p>
<p>○ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること</p>	
<p>○ 相続又は遺贈による申請被相続人居住用家屋及びその敷地等の取得をした「相続人の数」（相続人の数が3人以上である場合、控除は2,000万円まで）</p> <p>○ 相続～譲渡の間に、事業、貸付け、又は居住のために使用されていたことがないこと</p>	<p>□ 売買契約書等（コピー）</p> <p>※ 譲渡日（引渡日）が明記されていること。明記がない場合は、所有権移転登記後の登記事項証明書で補充していただきます。</p> <p>□ 申請被相続人居住用家屋の登記事項証明書（土地のみ譲渡、又は譲渡後に買主が家屋を除却の場合は閉鎖事項証明書）及びその敷地の登記事項証明書（原本）</p> <p>※ 未登記家屋など閉鎖事項証明書が取得できない場合は、解体工事の請負契約書（コピー）及び工事費用の請求書や領収書等でも可</p> <p>□ 以下の(1)～(3)のいずれかの書類</p> <p>(1) 電気、水道又はガスの使用中止日（閉栓日、契約廃止日等）が確認できる書類</p> <p>※ 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等（コピー可）、電気又はガスの廃止（閉栓）を証明する書類（原本）</p> <p>※ 相続～譲渡時（土地のみ譲渡の場合は取壊し時）の間の日付で閉栓等されていること</p> <p>(2) 宅建業者による広告（コピー可）（空き家である旨（土地のみ譲渡の場合は、取壊し予定である旨も）が表示されたもの）</p> <p>(3) その他、使用されていないことを市町村が容易に認めることができる書類</p>
<p>【取壊し後の土地のみを譲渡する場合】</p> <p>家屋は、相続～取壊しの間に、事業、貸付け又は居住のために使用されていたことがないこと、かつ、土地は、相続～譲渡の間に、事業、貸付け又は居住のために使用されていたことがないこと</p>	<p>【取壊し後の土地のみを譲渡する場合】 上記に加えて、</p> <p>□ 除却～譲渡の間に撮影した写真（日付入り）</p> <p>※ 更地であること</p>

	<p>【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、売買契約等に基づき、買主が耐震改修又は除却の工事を行った場合における譲渡の場合】</p>	<p><input type="checkbox"/> 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、売買契約等に基づき、買主が耐震改修又は除却の工事を行う旨が記載された売買契約書の特約部分又は覚書や念書等のコピー</p> <p><input type="checkbox"/> 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申請被相続人居住用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（耐震改修工事を行った場合における譲渡のみ）</p>
<p>○ 譲渡価格が1億円以下であること</p>		
<p>○ 家屋を譲渡する場合（土地を合わせて譲渡する場合も含む）は、現行の耐震基準に適合すること</p>		

※ 申請から確認書交付まで1週間ほどいただいております。

確認書の交付は、来庁いただくか郵送かのいずれかになりますので、郵送をご希望の場合は、封筒（長形3号）と84円切手（令和6年中に予定される郵便料金改定後は110円切手、書留等を希望の場合はその料金を加えた切手）をご用意いただきますようお願いいたします。

【お問合せ先】加古川市役所 住宅政策課 TEL 079-427-9327