

(申請)被相続人居住用家屋の要件の確認フローチャート〔様式1-2関係〕

相続した家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合の被相続人居住用家屋の確認の申請があったときは、このフローチャートを参考に、様式1-2の確認表に記載された添付書類が提出されているかを確認し、確認表にチェックを入れた上で、確認書(租税特別措置法第35条第11項の「財務省令で定める書類」のうち、同法施行規則第18条の2第2項第2号ロ(3)に規定する書類に該当)の交付をお願いいたします。

家屋の居住実態の確認

○租税特別措置法施行規則
第18条の2第2項第2号ロ(3)

(i) 法第35条第4項の相続の開始の直前において、前項第2号ハの被相続人がその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋(同条第3項第2号に規定する被相続人居住用家屋をいう。(3)において同じ。)を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。

A : 被相続人の除票住民票の写し

⇒ 被相続人の死亡日(相続の時)、死亡時の居住地を確認

B : 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時の相続人の住民票の写し

⇒ 相続の開始の直前から家屋の取壊し等の時までの間に、相続人が相続した被相続人居住用家屋に住んでいなかったことを確認

※相続人が複数名の場合には、相続人全員の住民票の写しが必要

※被相続人の死亡時以降、相続人が居住地を2回以上移転している場合には、住民票の写しではなく、当該相続人の戸籍の附票の写しが必要

※住民基本台帳法第12条の2第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により上記2つの書類を入手している場合は提出不要

相続の時から譲渡の時までの家屋・敷地等の状況の確認

○租税特別措置法施行規則
第18条の2第2項第2号ロ(3)

(ii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が当該相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(iii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が当該相続の時から当該対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

C : 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等

⇒ 相続した家屋の取壊し等後の敷地等をいつ譲渡(=引渡し)したかを確認

D : 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し

⇒ 相続した家屋をいつ取壊し等したかを確認

※災害等により被相続人居住用家屋が滅失した場合には提出不要

※請負契約書を紛失し再発行が困難な場合や相続人自ら被相続人居住用家屋の取壊し等を行った場合など、当該書類の提出ができない事情があるときは、建築基準法第15条第1項に基づく除却届出書の写し及び建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第10条第1項に基づく届出書の写しの提出も可

(申請)被相続人居住用家屋の要件の確認フローチャート〔様式1-2関係〕

相続の時から譲渡の時までの家屋・敷地等の状況の確認

E：以下の書類のいずれか(複数の書類が提出された場合には、当該複数の書類全て)
⇒**相続した家屋が「空き家」の状態となっており、またその取壊し等後の敷地を相続人が事業用等に使用していないことを確認**

(イ) 電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書

- ※「閉栓証明書」や「使用廃止届出書」という名称ではない書類であっても、閉栓等の日付及び住所が確認できるものであれば可
- ※「電気」「ガス」「水道」のいずれか1つに関する書類で可

(ロ) 申請被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し(宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る。)

- ※宅地建物取引業者が発行しているチラシやHPを印刷したものでも可
- ※書面に「空き家」及び「取壊し等の予定」の表示が無い場合には、宅地建物取引業者へのヒアリング等により現況及び予定を確認できた場合も可

(ハ) 所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が「被相続人居住用家屋が、当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」及び「被相続人居住用家屋の敷地等が、当該相続の時から当該譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類

例 i：所在市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書

- ①ふるさと納税の返礼品として空き家(取壊し等後の敷地含む。以下同じ。)の管理を行うこととしている地方公共団体が当該空き家の管理を事業者へ委託しているような場合における、当該事業者の発行する管理受託証
- ②所在市区町村がシルバー人材センターに空き家の管理を委託している場合における、当該センターの発行する管理受託証
- ③地方自治法第260条の2に基づく地縁による団体(自治会、町内会等)が空き家の管理をしている場合における、当該地縁団体の発行する管理証明書
- ④所在市区町村と空き家対策について連携協定等を締結しているNPO法人、事業者団体(宅地建物取引業協会など)の傘下企業等が空き家を管理している場合における、当該法人等の発行する管理証明書

例 ii：申請者が所在市区町村又は所在市区町村が認める者に対して申請被相続人居住用家屋が空き家である旨の登録を譲渡の時までに行っていることの証明書

- ・被相続人居住用家屋の所在市区町村又は所在市区町村が認めるNPO法人が運営している空き家バンクに登録している場合における、当該市区町村等が発行する登録通知書やHPを印刷したもの

等

※空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースに掲載されている家屋であって、(イ)、(ロ)及び(ハ)の書類で確認する内容が当該データベースで確認できるものについては提出不要とすることも可

※(イ)、(ロ)及び(ハ)の書類については、平成28年3月31日までに被相続人居住用家屋を取壊し、若しくは除却し、又はそれが滅失していた場合においては、提出可能なもののみで可

(申請)被相続人居住用家屋の要件の確認フローチャート〔様式1-2関係〕

家屋の取壊し等の時から敷地等の譲渡の時までの状況の確認

○租税特別措置法施行規則
第18条の2第2項第2号ロ(3)

(iv) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が(ii)の取壊し、除却又は滅失の時から当該対象譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

F-1 : 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真

⇒相続した家屋の取壊し等後の敷地等が別の建物等の敷地の用に供されていないか確認
※申請被相続人居住用家屋の取壊し等の時から譲渡の時までの間の一時点の写真で可
※写真を撮影した日付が写真に記載されていることが望ましい。

F-2 : 申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し

⇒相続した家屋の取壊し等後の敷地等が別の建物等の敷地の用に供されていないか確認
(具体的には、「地目」の欄が「雑種地」となっているかを確認)

※固定資産課税台帳と同じ情報を含んでいることから、地方税法第387条第1項に規定する土地名寄帳及び家屋名寄帳並びに同法第382条の3に基づく証明書(いわゆる「固定資産課税台帳記載事項証明書」等)でも可

※固定資産課税台帳には、固定資産税の賦課期日(1月1日)時点の情報が記載されているため、被相続人居住用家屋の取壊し等を行った後必ずしも最新の情報に更新されているとは限らないことから、固定資産課税台帳等の「地目」の欄が「雑種地」となっていない場合には、念のためヒアリング等により確認

F-3 : 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し〔再掲〕

⇒相続した家屋をいつ取壊し等したかを確認

留意事項

上記添付書類の提出が原則であるものの、添付書類が揃わないことに合理的な理由がある場合[※]には、ヒアリングを行うことにより、当該提出できなかった書類についても提出があったものとして取り扱うことも可

※例えば、平成28年3月31日以前に被相続人居住用家屋を取り壊した場合であって、(イ)、(ロ)及び(ハ)のいずれの書類の入手も不可能となっている場合

確認書の交付

以下の書類(様式1-2)を申請者へ交付する

- ◆ 確認年月日の記入及び所在市区町村長の記名・押印がされた「被相続人居住用家屋等確認書」
- ◆ 「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」
(確認欄に、提出のあった添付書類について「✓」を付す)

※確認書を交付する際は様式1-2(2枚組)をそのまま交付

※申請者に交付した様式1-2の写し及び各種添付書類を7年間保存

申請者において、確定申告書に併せて以下の書類を税務署へ提出

- 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
- ③被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等
- ④被相続人居住用家屋等確認書(様式1-2)

確定申告
の
手続