

## ★平成28年度税制改正の資産税改正項目③

既報（第67号）にて、『空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例』の概要をご案内しました。その後国土交通省のホームページに掲載された情報によれば、特例の適用を受けるためには売却活動の段階から計画的に資料収集しなければならないことが判明したので、その内容をご案内します。  
(塚越康仁)

### ◎被相続人居住用家屋等確認書

本特例の適用を受けるためには、市区町村の長等による確認書類等（『被相続人居住用家屋等確認書』、以下『確認書』）の確定申告書への添付が必要となります。また、『確認書』の交付に当たっては下記記載の書類が必要となります。

### <市区町村で『確認書』の交付申請時に必要な書類>

建物のみ又は土地建物を同時売却	建物を取壊して更地売却
被相続人の除票住民票の写し（市区町村）	
建物の譲渡時の相続人の住民票の写し（市区町村）	建物の取壊し・除却・滅失時の相続人の住民票の写し（市区町村）
その建物又は敷地等の売買契約書の写し等	①その建物の取壊し後の敷地等の売買契約書の写し等 ②その建物の除却工事に係る請負契約書の写し
<b>次の書類のいずれか</b> ①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 ②建物の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、この建物の現況が空き家であること（又は空き家であって取壊し等の予定があること）を表示して広告していることを証する書面の写し ③市区町村が認める一定の者が建物および敷地等の譲渡の時まで管理を行っていることの証明書等	
その建物の取壊しの時から、敷地等の譲渡の時までの使用状況が分かる写真	
その建物の取壊しの時から、敷地等の譲渡の時までの間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	

### 《申請書兼確認書》 (更地売却の場合)

別記様式1-2（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譲渡の場合）

被相続人居住用家屋等確認申請書

申請者 住所  
電話  
氏名 印

下記家屋及びその敷地等は、当該家屋が「相続の時から取壊し、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」（国税特別措置法第35条第3項第2号イ）、当該敷地等が「相続の時から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」（同法第35条第3項第2号ロ）、当該敷地等が「取壊し、除却又は滅失の時から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」（同法第35条第3項第2号ハ）、当該家屋が「相続の開始の前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住に供されていた家屋」及び「相続の開始の前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」（同法第35条第4項第3号）に該当することを確認します。

家屋及びその敷地等の所在地	
家屋の建築年月日	
被相続人の氏名及び住所	
相続発生日	
相続人の氏名	
相続による取得日	
(例)遺言分割協議が確定した日	
被相続人居住用家屋を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名) (住所)
被相続人居住用家屋の敷地等を取得した他の相続人の氏名及び住所	(氏名) (住所)
譲渡日	
家屋の取壊し、除却又は滅失日	

被相続人居住用家屋等確認書

上記家屋及びその敷地等は、当該家屋が「相続の時から取壊し、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」（国税特別措置法第35条第3項第2号イ）、当該敷地等が「相続の時から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」（同法第35条第3項第2号ロ）、当該敷地等が「取壊し、除却又は滅失の時から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」（同法第35条第3項第2号ハ）、当該家屋が「相続の開始の前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住に供されていた家屋」及び「相続の開始の前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」（同法第35条第4項第3号）に該当することを確認しました。

確認年月日	平成 年 月 日
確認を行った市区町村長	印

(見本)

### ○その他留意点

建物を取壊さずに売却する場合、その建物が耐震基準を満たしていることを証明するため、登録住宅性能評価機関等の発行する耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写しを、確定申告書に添付する必要があります。

上記の通り、本特例の適用を受けるには様々な書類が必要です。中でも空き家を売却する場合の耐震基準適合証明書や、更地売却する場合で『確認書』取得時に必要な写真など、確定申告の申告期限間近で資料の収集を始めても、取得に時間を要するため申告期限までに間に合わなかったり、場合によっては入手不可能なものもあります。

本特例の対象となりそうな不動産を所有し近々の売却を検討されている場合、早い段階での資料収集が重要となります。