

(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1-1関係〕

相続した家屋又は家屋及びそ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1-1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号イ(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号イ(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譲渡時の相続人の住民票の写し

⇒相続の開始の直前から譲渡の時までの間に、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には、提出不要

相続の時から譲渡の時までの家屋の状況の確認

○租税特別措置法施行規則
第18条の2第2項第2号イ(3)

(ii) 当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋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又はその敷地等の売買契約書の写し等

⇒相続した家屋又は家屋及びその敷地等をいつ譲渡(=引渡し)したかを確認

D : 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」の状態となっていることを確認

(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を印刷したもので可

※書面に「空き家」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空き家であることを確認できた場合も可

(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1-1関係〕

相続の時から譲渡の時までの家屋の状況の確認

(ハ) 所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋又はその敷地等が「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、当該所在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

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4月1日に被相続人居住用家屋を譲渡した場合であって、(イ)、(ロ)及び(ハ)のいずれの書類の入手も不可能となってしまう場合

確認書の交付

以下の書類(様式1-1)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1-1(2枚組)をそのまま交付

※申請者に交付した様式1-1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1-1)
- 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

確定申告
の手続