

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

「空き家の3,000万円特別控除」の手続き

「空き家の3,000万円特別控除」の特例を利用したいと考えています。
適用を受けるための手続きを教えてください。

「空き家の3,000万円特別控除」の特例の利用者が増えています。適用を受けるためには、空き家の所在する市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受け、その確認書を添付して税務署へ確定申告する必要があります。その確認書申請の手続きと確定申告書の手続きは以下のようになります。

1 市区町村への手続き(建物を取壊す場合)

「被相続人居住用家屋等確認申請書」を市区町村に提出し、以下の要件を満たすことが認められれば「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けることができます。

- ①被相続人が亡くなる直前まで1人で住んでいた家屋であること。
 - ②家屋が相続時から取壊し時まで事業・居住・貸付(以下、「事業等」)の用に供されていないこと。
 - ③敷地が相続時から譲渡時まで事業等の用に供されていないこと。
 - ④敷地が取壊し時から譲渡時まで建物または構築物の用に供されていないこと
- 上記の確認のため下表の書類が必要となります。

●「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けるために必要となる書類

(A)	被相続人居住用家屋等確認申請書(申告書)※
(B)	被相続人の除票住民票の写し
(C)	当該家屋の取壊し・除却・滅失時の相続人の住民票の写し
(D)	当該家屋の取壊し・除却・滅失後の敷地等の売買契約書コピー等
(E)	当該家屋の除却工事の請負契約書コピー
(F)	以下の書類のいずれか ・電気ガスの閉栓証明書 ・水道の使用廃止届出書 ・宅建事業者による「空き家で、かつ、除却また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コピー
(G)	取壊し・除却・滅失時から、敷地等の譲渡時までの当該敷地等の使用状況がわかる写真
(H)	取壊し・除却・滅失時から、敷地等の譲渡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(または固定資産税課税明細書)の写し

※国土交通省のホームページから入手可能です。

2 税務署への手続き

1の「被相続人居住用家屋等確認書」取得後、税務署に提出するのは以下の書類となります

- (a) 被相続人居住用家屋等確認書
- (b) 確定申告書
- (c) 譲渡所得の内訳書
- (d) 登記事項証明書等
- (e) 売買契約書のコピー等

3 申請・申告の注意点

「被相続人居住用家屋等確認申請書」の提出を受けた市区町村は、内容の確認をした上で「被相続人居住用家屋等確認書」を交付します。申請後は市区町村で内容の確認をし、必要に応じて申請者や担当省庁に内容の確認をすることもあります。そのため交付までは1週間以上かかるようです。確定申告の期限に書類の交付が間に合うよう余裕をもって申請する必要があります。

確定申告書は譲渡のあった翌年2月16日から3月15日の期間、自己の居住している所轄の税務署へ提出します。期限を越えると特例が認められませんので注意してください。

空き家

