



《会計・税務の知識》 被相続人の居住用財産(空き家)売却の特例

はじめに

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日までの間に売却して一定の要件に当てはまる時は、譲渡所得の金額から相続人 1 人当たり最高 3,000 万円まで控除することができます。

この特例の適用を受けるための要件等をご紹介します。

	被相続人居住用家屋	被相続人居住用家屋の敷地等	
特例対象資産の要件	① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと	① 相続の開始の直前（従前居住用家屋の敷地の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において被相続人居住用家屋の敷地のように供されていた土地またはその土地の上に存する権利	
	② 区分所有建物登記がされている建物でないこと		
	③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと		
	家屋又は家屋と敷地の売却	敷地のみ売却	
特例適用要件	共通	売った人が、相続または遺贈により被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を取得	
	共通	相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること	
	共通	売却代金が1億円以下であること	
	①	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されたことがないこと	① 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されたことがないこと
	②	譲渡の時に一定の耐震基準をみたすもの	② 取壊し等の時から譲渡の時まで建物または構築物の敷地の用に供されていたことがないこと
	③	相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと	
	耐震基準適合後に売却する場合	(解体後) 敷地のみ売却する場合	
確定申告添付書類	共通	譲渡所得の内訳書【土地・建物用】(5面)	
	共通	被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書その他の書類(相続により取得したこと、家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと及び区分所有建物登記がされている建物でないことがわかる書類)	
	共通	売買契約書の写し類(売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの)	
	共通	被相続人居住用家屋等確認書 ※被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受けます。	
	①	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	

おわりに

相続により取得した家屋が空き家になっていて売却を考えている場合には知っておきたい特例です。要件をご確認いただき特例をご利用ください。(担当:小野)

参考 URL: [No.3306 被相続人の居住用財産\(空き家\)を売ったときの特例 | 国税庁 \(nta.go.jp\)](https://www.nta.go.jp/No.3306)

※チェックシート [04.pdf \(nta.go.jp\)](https://www.nta.go.jp/04.pdf)