

「被相続人居住用家屋等確認書について(空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除)」 に関するよくある問い合わせ

Q 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算を教えてください。

A 計算方法に関しては、お住いの管轄税務署にお尋ねください。

なお、国交省ホームページに事例の記載がありますので参照願います。

◆制度の概要(国土交通省のホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/common/001284878.pdf>

Q 発行された確認書はどうしたらよいのでしょうか。

A 確定申告の際にお住いの管轄税務署に提出いただくことになります。

また、確認書の他にも提出書類がございますので、国交省ホームページを参照願います。

◆制度の詳細(国土交通省のホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/common/001396932.pdf>

こちらのPDF資料3枚目の下部を御覧ください。

なお、提出書類に記載のある「①譲渡所得の金額の計算に関する明細書」(譲渡所得の内訳書)については、国税庁ホームページからダウンロードが可能です。「空き家特例」の場合は、1～3面及び5面が対象と思われます。詳しくは税務署に御確認ください。

◆譲渡所得の内訳書(国土交通省のホームページ)

https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/joto/annai/1647_01_01.htm

◆譲渡所得の内訳書記載例(国土交通省のホームページ)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki/2021/kakikata/05/tokurei.htm>

Q 確認書の申請はいつ行えばいいのでしょうか。

A 売買契約の譲渡後～確定申告までに申請願います。

確認書の申請欄に譲渡日を記載する欄がありますので、譲渡日以降でないと申請受付ができません。

また、「確認書」は申請を受けてから交付まで通常 1 週間から 10 日程度かかります。確定申告の期限等を考慮し、余裕をもって申請願います。

発行処理期間(10日)は役所内の処理期間の目安となりますので、不足書類が判明した場合は、不足書類を揃える期間(●●日)がさらに必要となります。

※●●日は申請者の方が書類を揃えるのに要する日数ですので御注意ください。

(参考)確定申告期間(2月16日～3月15日)

(例)不足書類を揃えるのに2週間(14日)かかった場合

3月1日申請

⇒3月2日不足書類判明

⇒3月3日～**3月17日**不足書類準備・提出(**確定申告期限超過**)

⇒**3月18日～3月28日**発行処理

※確定申告期限超過する場合は、税務署に相談願います。

Q 他の相続人(申請者)の分をまとめて申請する場合に委任状が必要でしょうか。

A 「確認書」の申請には、委任状を必要としておりません。

また、受取が相続人(申請者)本人の場合(郵送または窓口で本人が受領)は、委任状を不要としています。

ただし、受取が相続人(申請者)**本人以外の場合は、委任状(任意様式)が必要**となります。

税理士等の方が**代理受領する場合には委任状が必須**です。委任状の提出があるまで「確認書」をお渡しできません。

Q 家屋の除却(解体)はいつまでに行えばいいのでしょうか。

A 売買契約の譲渡(引渡し)完了までに除却(解体)する必要があります。

ただし、譲渡日を引渡し日ではなく、売買契約の締結日を譲渡日として確定申告する場合は、売買契約締結日前に除却(解体)完了する必要があります。詳しくは税務署にお尋ねの上、御申請ください。

Q 家屋の閉鎖事項証明書は登記完了証でもよいでしょうか。

A 原則、閉鎖事項証明書でお願いしておりますが、取壊し日の記載のある登記完了証でも取扱い可としております。

なお、登記完了証には登記完了証(電子申請)と登記完了証(書面申請)があり、登記完了証(書面申請)には、取壊し日の記載がありませんので、登記完了証**(電子申請)のみ取扱い可**としております。

また、よくある間違いとして、申請書の「除却又は滅失の日」に登記完了証(書面申請)の「申請受付年月日」や「登記の年月日」を記載される方がいらっしゃいますが、**どちらも取壊しの日付ではありません**。法務局で閉鎖事項証明書を発行いただくか、解体工事の請負業者から建物滅失証明書等発行いただいでください。

Q 川崎市内の各区役所で申請が可能でしょうか。また、申請書は各区役所に置いてありますか。

A **各区役所での申請は受付けておりません**。お手数ですが、**まちづくり局住宅整備推進課に御申請ください**。

また、申請書も各区役所にはありませんので、当課にお越しいただくかホームページからダウンロード願います。

※申請書は全国一律の様式となりますので、川崎市外に居住の方はお住いの市区町村で入手可能です。

Q 家屋の所在が川崎市外ですが川崎市で申請できますか。また、必要書類について確認できますか。

A 家屋の所在する市区町村でのみ申請受付となりますので、**川崎市外の所在家屋については受付できません**。

また、必要書類について助言可能ですが、申請する市区町村へ確認した上で御申請ください。