

「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御参照ください。

◆制度の概要(国土交通省のホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001715179.pdf>

Q 発行された確認書はどうしたらよいでしょうか。

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/jutakukentiku/house/content/001715180.pdf>

こちらのPDF資料5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。詳しくは税務署に御確認ください。

◆譲渡所得の内訳書(国税庁のホームページ)

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(国税庁のホームページ)

<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 相続人による耐震改修や除却(解体)を行った後に譲渡した場合は、売買契約の譲渡後～確定申告までに申請してください。当該家屋の譲渡後に買主により耐震改修や除却(解体)を行った場合は、当該措置完了後～確定申告までに申請してください。

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、**相続人1名がまとめて受領する場合や税理士等が代理受領する等、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。委任状の提出があるまで「確認書」をお渡しすることができませんので、ご注意ください。

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 令和6年1月1日の制度拡充により、譲渡後に買主が除却(解体)する場合にも制度適用が可能となりました。

ただし、買主が除却(解体)工事を行った場合には、売買契約書等で買主にて当該家屋を除却(解体)する旨の特記事項を記載する必要があり、また、譲渡の日の属する翌年2月15日までに除却(解体)工事が完了するものに限りまので、ご注意ください。

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 登記完了証には所有者(相続人)情報の記載がなく、相続人の数が確認できませんので、**登記完了証(電子申請・書面申請共)は不可**となります。(※令和6年1月1日改定の確認書様式に合わせて変更となりました。)

また、よくある間違いとして、申請書の「除却又は滅失の日」に閉鎖事項証明書に記載の「登記の年月日」を記入される方がいらっしゃいますが、**取壊しの日付ではありません**ので、ご注意ください。

建物が未登記の場合には、当該家屋の除却(解体)工事を行う請負業者から建物滅失証明書等を取得してください。

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。通常、郵送等での配布はおこなっておりません。

※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、必要書類についても、申請する市区町村へ御確認ください。

Q 被相続人が亡くなる前に親族の家に転居し介護を受けていた場合も特例が受けられますか。

A 被相続人が亡くなる直前まで当該家屋に居住、または老人ホーム等に入所していたことが要件となりますので、親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合には、本特例を受けることができません。

詳しくは、お住いの管轄税務署にお尋ねいただくか、国土交通省HPを御確認ください。

◆制度の詳細(国土交通省のホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001715180.pdf>

こちらのPDF資料6枚目の【よくあるご質問】を御確認ください。