

被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例(措法35③)チェックシート

住 所	TEL	—	—
	フリガナ		
	氏 名		

この特例の適用を受けるためには、確定申告書及び添付書類を所轄税務署長に提出する必要があります。

次の1の各要件に該当するかどうかチェックしてください。チェック欄の左側のみに○がある場合には、原則としてこの特例を受けることができます。また、裏面の2において、特別控除額の最高額を確認してください。

1 特例適用要件のチェック

(「はい」「いいえ」のいずれかに○をしてください。なお、チェック欄の「はい」「いいえ」に下線のある要件については、「被相続人居住用家屋等確認書」に基づき○をしてください。また、「※」に該当する場合は、職員にお尋ねください。)

イ 「被相続人が相続開始直前に譲渡(取壊し等)した家屋に居住していた場合」 ロ 「被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入居(入所)していた場合」

	イ	ロ	特 例 適 用 要 件	チェック欄																							
①	○	○	あなたは、譲渡した資産の前所有者(被相続人)の相続人又は包括受遺者ですか。	は い	いいえ																						
②	○	○	譲渡した資産は、相続又は遺贈により取得したもので、相続開始の日は、令和3年1月2日以後ですか。	は い	いいえ																						
③	○	○	あなたは、相続又は遺贈により被相続人が居住の用に供していた家屋(以下「被相続人居住用家屋」といいます。)及びその敷地の両方を取得しましたか。	は い	いいえ																						
④	○	○	被相続人居住用家屋について、次のイからホまでをチェックしてください。																								
			イ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋ですか。	は い	いいえ																						
			ロ 区分所有建物(マンション等)である旨の登記がされた家屋ですか。	いいえ	は い																						
			ハ 被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物ですか。 ※ 母屋とは別の建築物である離れ、倉庫、車庫等がある場合 ※ 店舗兼住宅のように、居住の用に供していない部分があった場合	は い	いいえ																						
			ニ 相続開始の直前において、被相続人以外に居住していた者がいましたか。	いいえ	は い																						
			ホ 相続開始の直前において、被相続人が居住の用に供していましたか。 <u>(「はい」の場合は下記の⑤及び⑥のチェックは不要です。⑦のチェックへ進んでください。)</u>	は い	いいえ																						
⑤	—	○	<p>【上記④ホが「いいえ」の場合】被相続人が下表にある要介護認定等を受け、それに対応する老人ホーム等に入居(入所)していましたか。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被相続人の状態</th> <th>対応する老人ホーム等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・要介護認定 (介護保険法19①)</td> <td>・認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居</td> </tr> <tr> <td>・要支援認定 (介護保険法19②)</td> <td>・養護老人ホーム</td> </tr> <tr> <td>・介護保険法施行規則 140条の62の4ニに該当</td> <td>・特別養護老人ホーム</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・軽費老人ホーム</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・有料老人ホーム</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・介護老人保健施設</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・介護医療院</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・サービス付き高齢者向け住宅</td> </tr> <tr> <td>・障害支援区分の認定 (障害者総合支援法21①)</td> <td>・障害者支援施設</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・共同生活援助を行う住居</td> </tr> </tbody> </table>	被相続人の状態	対応する老人ホーム等	・要介護認定 (介護保険法19①)	・認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居	・要支援認定 (介護保険法19②)	・養護老人ホーム	・介護保険法施行規則 140条の62の4ニに該当	・特別養護老人ホーム		・軽費老人ホーム		・有料老人ホーム		・介護老人保健施設		・介護医療院		・サービス付き高齢者向け住宅	・障害支援区分の認定 (障害者総合支援法21①)	・障害者支援施設		・共同生活援助を行う住居	は い	いいえ
被相続人の状態	対応する老人ホーム等																										
・要介護認定 (介護保険法19①)	・認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居																										
・要支援認定 (介護保険法19②)	・養護老人ホーム																										
・介護保険法施行規則 140条の62の4ニに該当	・特別養護老人ホーム																										
	・軽費老人ホーム																										
	・有料老人ホーム																										
	・介護老人保健施設																										
	・介護医療院																										
	・サービス付き高齢者向け住宅																										
・障害支援区分の認定 (障害者総合支援法21①)	・障害者支援施設																										
	・共同生活援助を行う住居																										
⑥	—	○	【上記④ホが「いいえ」の場合】 被相続人居住用家屋について、次のイからハまでをチェックしてください。																								
			イ 上記⑤の事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人以外に居住していた者がいましたか。	いいえ	は い																						
			ロ 上記⑤の事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、被相続人の物品の保管その他の用に供していましたか。	は い	いいえ																						
			ハ 上記⑤の事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、事業の用、貸付の用(無償の貸付も含みます。)、又は被相続人以外の者の居住の用に供していましたか。	いいえ	は い																						
⑦	○	○	被相続人居住用家屋及びその敷地を、被相続人の相続開始の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付の用(無償の貸付も含みます。)、又は居住の用に供していましたか。	いいえ	は い																						
⑧	○	○	あなたがした「被相続人居住用家屋及びその敷地等」又は「被相続人居住用家屋の敷地等」の譲渡は、次のいずれかの要件を満たしていますか。	は い	いいえ																						
			イ 被相続人の居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及びその敷地等を譲渡した場合(譲渡の時に耐震基準を満たしていて、耐震基準リフォームをしない場合を含みます。)																								
			ロ 被相続人居住用家屋の取壊し等後にその被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合 (注) 取壊し等の時から譲渡の時まで、他の建物又は構築物の敷地の用に供されているときは、この特例の適用を受けることができません。																								
			ハ 被相続人居住用家屋及びその敷地等を譲渡し、その譲渡の時から令和7年2月15日までの間に、次のいずれかに該当する場合 (イ) その被相続人居住用家屋の耐震リフォームがされ、耐震基準に適合することとなったとき (ロ) その被相続人居住用家屋の取壊し等がされたとき																								
⑨	○	○	譲渡の対価の額は1億円以下ですか。 (注) 被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して譲渡している場合や他の相続人が譲渡している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時から被相続人居住用家屋及びその敷地を譲渡した日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に分割して譲渡した部分や他の相続人が譲渡した部分も含めた合計額により行います。	は い	いいえ																						
⑩	○	○	譲受者(買主)は、第三者(配偶者、直系血族、生計を一にする親族及びその他特別の関係のある者以外の者)ですか。	は い	いいえ																						
⑪	○	○	あなたは、被相続人居住用家屋及びその敷地の譲渡について既にこの特例の適用を受けていますか。	いいえ	は い																						
⑫	○	○	被相続人居住用家屋及びその敷地の譲渡について、交換又は買換え等の特例、取用等の場合の特別控除等(所法58、措法33～33の4、35の2、35の3、37、37の4又は37の8)又は相続財産を譲渡した場合の取得費の加算の特例(措法39)の適用を受けますか。	いいえ	は い																						

2 特別控除額に関する事項

裏面

あなたを含めて、被相続人居住用家屋及びその敷地を相続又は遺贈により取得した相続人が <u>3人以上</u> いますか。	はい ⇒ 最高 2,000 万円 の特別控除額
	いいえ ⇒ 最高 3,000 万円 の特別控除額

3 添付書類のチェック（添付の有無を確認してください。）

A：被相続人居住用家屋及びその敷地を譲渡した場合 B：被相続人居住用家屋の取壊し等をした後にその敷地のみを譲渡した場合

	A	B	添付書類	発行機関等	チェック
①	○	○	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地建物用】 （注）「1面～3面」及び「5面」に必要事項を記載してください。	税務署	<input type="checkbox"/>
②	○	○	被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書（注）などで、次に掲げる事項を明らかにするもの イ 被相続人居住用家屋及びその敷地を被相続人から相続又は遺贈により取得したこと ロ 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと ハ 被相続人居住用家屋が区分所有建物（マンション等）でないこと （注）登記事項証明書で上記の事項が明らかでない場合には、遺産分割協議書、確認済証、固定資産課税台帳などで上記事項を明らかにする書類	法務局等	<input type="checkbox"/>
③	○	○	売買契約書の写しなどで、譲渡の対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの	—	<input type="checkbox"/>
④	○	○	被相続人居住用家屋等確認書 （注）市区町村に対してこの確認書の発行を申請する際には、下記の表に掲げる書類を添付する必要があります。詳細については、被相続人居住用家屋の所在していた市区町村にお尋ねください。	被相続人居住用家屋の所在していた市区町村	<input type="checkbox"/>
⑤	○	—	次のイ及びロに掲げるいずれかの書類 イ 耐震基準適合証明書（家屋の譲渡日前2年以内に、その証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。） ロ 建設住宅性能評価書の写し（家屋の譲渡日前2年以内に評価されたもので、耐震等級1、2若しくは3と評価されたものに限ります。）	建築士又は指定確認検査機関等 登録住宅性能評価機関	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

※ 「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」への不動産番号等の記入又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類の提出をすることにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができます。
なお、不動産番号は、13桁の番号で、登記事項証明書、登記完了証又は登記識別情報通知に記載されています。

【他の相続人等への通知について】

あなたがこの特例の適用を受けようとする場合において、被相続人居住用家屋又はその敷地を取得した他の相続人等がいるときには、他の相続人等に対してその家屋及び敷地の譲渡をした旨、その譲渡の日、その他参考となる事項を通知しなければなりません。
なお、上記の通知を受けた他の相続人等は、①既に被相続人居住用家屋又はその敷地を譲渡していた場合、又は②その通知を受けた後に同様の譲渡をした場合には、その旨の通知をあなたにしなければならないこととされています。

【被相続人居住用家屋等確認書の発行を申請する際の添付書類】

A	B	申請する際の添付書類
○	○	被相続人の除票住民票の写し （被相続人が老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に転居していた場合は戸籍の附票の写し）
○	○	被相続人居住用家屋の相続人の住民票の写し （相続開始の直前から、被相続人居住用家屋の譲渡若しくは取壊し、除却又は滅失した時までの住所がわかるもの） （被相続人が老人ホーム等入所の場合、老人ホーム等へ入所した直前から、被相続人居住用家屋の譲渡若しくは取壊し、除却又は滅失した時までの住所がわかるもの）
○	—	被相続人居住用家屋及びその敷地等の売買契約書の写し等
—	○	被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等
—	○	法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し
		次に掲げるいずれかの書類（相続開始の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付の用、又は居住の用に供されていたことがないこと等を証する書類）
○	○	電気、水道又はガスの使用中止日（閉栓日、契約廃止日等）が確認できる書類
○	—	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り、ます。）
—	○	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り、かつ、当該空き家は除却又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写し（宅地建物取引業者による広告が行われたものに限り、ます。）
○	○	被相続人居住用家屋又はその敷地等が「相続の時から譲渡（Bの被相続人居住用家屋に関しては取壊し、除却又は滅失）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」を容易に確認できる書類（例：市区町村が認める者が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、市区町村等に対して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など）
—	○	被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失の時から敷地等の譲渡の時までのその敷地等の使用状況が分かる写真
○	○	被相続人の介護保険証の写し又は障害福祉サービス受給者証の写し等（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合）
○	○	老人ホーム等への入所時の契約書の写し等（「施設の名称」、「施設の種類」、「施設の所在地」等が確認できる書類） （被相続人が老人ホーム等に入所していた場合）
○	○	老人ホーム等への入所後から相続開始の直前まで、被相続人が被相続人居住用家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付の用、又は被相続人以外の居住の用に供されていないことを証する書類（老人ホーム等が保有する被相続人居住用家屋への外出、外泊等の記録等）（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合）

（注）発行申請の手続や添付書類の詳細については、被相続人居住用家屋の所在していた市区町村にお尋ねください。