

国住政第101号
国住備第506号
平成28年4月1日
改正平成29年1月24日
改正平成31年4月1日
最終改正令和元年7月1日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局 住宅企画官

住宅総合整備課長

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る
所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について

平成28年度税制改正において、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「規則」という。）の一部が改正され、相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところである。また、今般、令和元年度税制改正により、被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合についても、一定の要件を満たせば本特例措置の適用対象となることとされたところである。

本通知は、当該家屋及びその敷地等の存する区域の市区町村（以下「所在市区町村」という。）に対して、本特例措置の適用を受けようとする者が確定申告書に添付する確認書（当該家屋が下記三三及び四一（一）又は四二（一）から（三）までの要件（被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合にあつては、これらに加えて三の二に掲げる特定事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合の要件（以下「老人ホーム等入所中要件」という。）を満たすことを所在市区町村が書面等により確認したことを示す書類をいう。以下「被相続人居住用家屋等確認書」という。）の交付等について示すものである。

また、本通知は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第5条に基づき定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的

な指針」(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)一8(2)①において「別途通知で定めている」と規定された通知である。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村(政令指定都市を除く。)に対して、本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

一 所得税及び個人住民税の特例措置の概要

相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及び当該相続の開始の直前において当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に、下記四の要件を満たす譲渡(当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、法第39条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が1億円を超えるものを除く。)をした場合には、法第35条第1項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定(居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除)を適用するものである。また、令和元年度税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、老人ホーム等入所中要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。

この特例措置を受けるためには、譲渡所得の金額の計算に関する明細書、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書等、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、被相続人居住用家屋等確認書、当該被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の売買契約書の写し(当該家屋の取壊し、除却又は滅失後の被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合においては当該被相続人居住用家屋の敷地等の売買契約書の写し)等を確定申告書に添付することが必要となる。

二 根拠条文等及び参照告示

1 根拠条文等

- ・法第35条
- ・令第23条
- ・規則第18条の2
- ・平成17年国土交通省告示第393号

2 参照告示

- ・平成21年国土交通省告示第685号
- ・平成27年総務省・国土交通省告示第1号

三 適用対象となる家屋等の要件

この通知における被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人の居住の用（特定事由により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（老人ホーム等入所中要件を満たす場合に限る。）における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用（下記3において「対象従前居住の用」という。）を含む。）に供されていた家屋（被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限る。）で、以下の要件を満たすものをいい、被相続人居住用家屋の敷地等とは、当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利をいう。

- 1 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- 2 建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物でないこと
- 3 当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと）

三の二 特定事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合の要件

- 1 特定事由とは次に掲げる事由とする。
 - (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第19条第1項に規定する要介護認定若しくは同条第2項に規定する要支援認定を受けていた又は介護保険法施行規則（平成11年厚生省令第36号）第140条の62の4第2号に該当していた被相続人が次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしていたこと。
 - イ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
 - ロ 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同条第29項に規定する介護医療院
 - ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（イに規定する有料老人ホームを除く。）
 - (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第5条第11項に規定する障害者支援施設（同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
- 2 特定事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合の要件とは次に掲げる要件とする。

- (1) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から法第35条第4項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。
- (2) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から法第35条第4項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。
- (3) 被相続人が1(1)及び(2)の住居又は施設に入居又は入所をした時から法第35条第4項の相続の開始の直前までの間において当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであると認められること。

四 適用対象となる譲渡の要件

特例措置の適用対象となる譲渡は、以下の1又は2の場合に該当する譲渡とされている。

- 1 相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の時に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替に係る部分を含むものとし、以下の要件を満たすものに限る。）の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（(1)の要件を満たすものに限る。）の譲渡をした場合

- (1) 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、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。
- (2) 当該譲渡の時に現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4に規定する基準又は令第23条に規定する「国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準」（平成28年国土交通省第593号による改正後の平成17年国土交通省告示第393号により定める基準）に適合するものであること。

- 2 相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（(1)の要件を満たすものに限る。）の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（(2)及び(3)の要件を満たすものに限る。）の譲渡をした場合

- (1) 被相続人居住用家屋が、当該相続の時から当該取壊し、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。
- (2) 被相続人居住用家屋の敷地等が、当該相続の時から当該譲渡の時まで、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。
- (3) 被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の被相続人居住用家屋の敷地等が、当該取壊し、除却又は滅失の時から当該譲渡の時まで、建物又は構築物の敷

地の用に供されていたことがないこと。

五 適用対象期間

特例措置は、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に上記四の要件を満たした譲渡をした場合に適用を受けることができる。

ただし、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等については、平成31年4月1日以降の譲渡が対象となる。

六 所在市区町村が行う確認

1 所在市区町村が確認する内容

所在市区町村においては、下記2において定める申請書に記載された被相続人居住用家屋（以下「申請被相続人居住用家屋」という。）及び被相続人居住用家屋の敷地等が上記3及び四1（1）又は四2（1）から（3）までの要件（被相続人が相続の開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合にあってはこれらに加えて特定事由及び老人ホーム等入所中要件）を満たしていることを確認した上で、被相続人居住用家屋等確認書（被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表を含む。以下同じ。）を交付するものとする。この被相続人居住用家屋等確認書の交付に当たっては、申請者から提出された下記3の書類、空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベース、申請者への必要に応じたヒアリングなどにより確認を行うものとする。

なお、所在市区町村におかれては、内容を確認した書類等について国税当局から照会があった場合には、的確に御協力頂きたい。

2 被相続人居住用家屋等確認申請書の様式及び取扱いについて

所在市区町村においては、被相続人居住用家屋等確認申請書及び提出された資料に基づき、別記様式1-1又は1-2により、申請被相続人居住用家屋及びその敷地等の確認を行うものとする。

また、確認を行った後、被相続人居住用家屋等確認書に押印し、それを当該申請者に対して交付するものとする。

なお、交付の際は、所在市区町村において交付した被相続人居住用家屋等確認書の写しを保存することとする。

3 被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類

被相続人居住用家屋等確認書の交付に当たっては、申請者から別表「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類一覧表」に掲げる書類の提出を求め、上記1の内容について確認することとする。

4 書類の保存期間について

申請者に交付した被相続人居住用家屋等確認書の写し及び上記3の提出書類は、国税通則法（昭和37年法律第66号）第70条第4項第1号に基づく国税の更正決定等の期限を踏まえ、適用対象となる譲渡があった年の翌年から7年間は保存することとする。

（例：平成28年に譲渡があったものは、令和6年の年末まで）