

特例適用審査表 (措法35③：被相続人の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除)

名簿番号	
------	--

1 整理・点検

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | ☐ | ☐ |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | ☐ | ☐ |
| (3) 添付書類(法定添付書類) | | |
| イ 土地及び建物の登記事項証明書その他の書類で以下のことを明らかにするもの | ☐ | ☐ |
| (1) 譲渡資産を相続等により取得したこと | | |
| (2) 建物が昭和56年5月31日以前に建築されたものであること | | |
| (3) 建物が区分所有建物でないこと | | |
| ※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記登記事項証明書は添付不要 | | |
| ロ 建物の所在市区町村に申請し、交付を受ける確認書(被相続人居住用家屋等確認書) | ☐ | ☐ |
| ハ 建物の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し | ☐ | ☐ |
| ※ 譲渡の日前2年以内に証明のための調査が終了したもの又は評価されたものに限り | | |
| ※ 建物を取り壊した後にその家屋の敷地等を譲渡した場合は必要なし | | |
| ニ 売買契約書の写しその他の書類で譲渡対価が1億円以下であることを明らかにする書類 | ☐ | ☐ |

根拠条文等	措法35・措令23・措規18の2・措通35-7~27
-------	----------------------------

2 審査

A 譲渡資産等に関する検討(共通事項)

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
① 家屋及びその家屋の敷地等を相続又は遺贈により取得したか?			◆ 相続人又は包括受遺者以外の者が取得した場合 ⇒ 特例の適用不可! ◆ 家屋のみ又はその家屋の敷地等のみを取得した場合 ⇒ 特例の適用不可! (措通35-9)
② 譲渡者が既に相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又はその敷地等についてこの特例を適用していないか?			◆ 家屋を取り壊した後の敷地等の一部について特例を適用しようとしている者は、その敷地等の一部の譲渡について既にこの特例を適用している場合には適用不可! ⇒ 措通35-17(1)
③ 相続開始の直前(特定事由 ^{※1})により、相続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には、当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前)において家屋に居住していたのは被相続人のみか?			◆ 被相続人の居住の用に供されていたか否かは、相続開始の直前(特定事由により、相続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には、当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前)の現況による。(措通35-10、31の3-2) ◆ 家屋の一部に、親族又は賃借人が居住していた場合 ⇒ 特例の適用不可! (措通35-12) ◆ 特定事由により、相続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とは、次の要件を満たす必要あり(措法35⑤) ⇒ 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、引き続き被相続人居住用家屋が被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと(措令23⑨-1) ⇒ 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、貸付けの用又は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(措令23⑨-2) ⇒ 被相続人が老人ホーム等に入居した時から相続開始の直前までにおいて被相続人の居住の用に供する家屋が複数ある場合には、入居した老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していたものであること(措令23⑨-3)
④ 相続開始の直前(特定事由 ^{※1})により、相続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には、当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前)において家屋は区分所有建物ではなく、昭和56年5月31日以前に建築されたものか?			◆ 左記の「区分所有建物」とは、区分所有建物である旨の登記がされている建物をいう。 ⇒ 措通35-11 ◆ 母屋、離れ、倉庫が用途上不可分の関係にあるとしても、<u>母屋のみに</u>特例適用可! ⇒ 措令23⑧
◆ 相続開始の直前において用途上不可分の関係にある2以上の建築物がある場合^{※2}の主として居住の用に供していた家屋の敷地等の計算 ⇒ 措通35-13 (一団の土地の面積(注1)(A) × 主として居住の用に供していた一の建築物の床面積/全ての建築物の床面積(注2)) × (譲渡した土地等の面積(注3)/A) (注) 1 被相続人以外の者が相続開始の直前において所有していた土地等の面積も含まれる。 2 被相続人以外の者が所有していた建築物も含まれる。 3 被相続人から相続又は遺贈により取得した被相続人の居住の用に供されていた家屋の敷地の用に供されていた土地等の面積のうち、譲渡した土地等の面積による。 ◆ 相続開始の直前において店舗兼住宅等であった場合^{※3}の居住用部分の判定(措通35-15、措通31の3-7、31の3-8) 家屋のうち居住の用に専ら供している部分の床面積(B) + (居住の用と居住の用以外の用とに併用されている部分の床面積 × B/(B + 居住の用以外の用に専ら供されている部分の床面積)) ※ 居住用割合がおおむね90%以上 ⇒ 全部を居住用としても差し支えない。ただし、この場合には、譲渡の対価の額が1億円を超えるかどうかの判定でも、全体の譲渡価額により判定する(措通35-20(2)ロ)			

- ※1 「特定事由」とは、①介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けた被相続人若しくは介護保険法施行規則140条の62の4第2号に該当する被相続人、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一定の老人ホーム等に入居又は入所していることをいう。(措令23⑥、措規18の2③)
- ※2 特定事由により、相続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には、当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前において用途上不可分の関係にあるか判断する。
- ※3 特定事由により、相続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には、当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前において店舗兼住宅等であるか判断する。

B 家屋又は家屋とともにその敷地を譲渡した場合の譲渡資産の検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑤ 相続の時から譲渡の時まで、家屋及びその家屋の敷地等を事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していないか？			◆ 事業の用、貸付けの用又は居住の用として一時的に利用されていた場合でも特例の適用不可！（措通35-16） ◆ 無償による貸付けであった場合でも特例の適用不可！（措通35-16）
⑥ 譲渡の時に家屋は地震に対する安全性に係る規定又は基準として一定のものに適合しているか？			(1) 耐震基準適合証明書 (2) 建設住宅性能評価証明書の写し ※ いずれも譲渡の日前2年以内に家屋調査の終了又は評価されたものに限る（平成21年6月26日号外国土交通省告示第685号）。
⑦ 家屋を譲渡しているか？			◆ 「C 家屋を取り壊した後にその敷地のみを譲渡した場合」以外の場合では、敷地のみの譲渡には特例の適用不可！ ⇒ 家屋のみか、家屋とともにされる敷地の譲渡が対象

C 家屋を取り壊した後にその敷地のみを譲渡した場合の譲渡資産の検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑧ 家屋は、相続の時から取壊しの時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていないか？			
⑨ 相続の時から譲渡の時まで、敷地等を事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していないか？			◆ 事業の用、貸付けの用又は居住の用として一時的に利用されていた場合でも特例の適用不可！（措通35-16） ◆ 無償による貸付けであった場合でも特例の適用不可！（措通35-16） ◆ 家屋を取り壊した後その敷地等の一部を譲渡した場合の利用制限に注意！
⑩ 家屋を取り壊した時から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か？			(1) その敷地等を単独でその譲渡者が取得した場合 その者が取得した敷地等の全部について⑨及び⑩を満たしていないとき ⇒ 特例の適用不可！（措通35-17(3)イ） その敷地等のうち譲渡者以外の者が単独で取得した部分がある場合 ⇒ 譲渡者以外の者が取得した部分の利用状況は問われない（措通35-17(3)イ（注）） (2) その敷地等を複数の相続人の共有で取得した場合 共有で取得したその敷地等の全部について⑨及び⑩を満たしていないとき ⇒ 特例の適用不可！（措通35-17(3)ロ）
⑪ 被相続人居住用家屋の全部を取り壊しているか？			◆ 用途上不可分の関係にある離れや倉庫については取り壊してなくても適用可（措令23⑧、措通35-10）

D 譲渡に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑫ 買主が右記の者に該当しないか？			◆ 【「否」となる買主】⇒ 措令23②、20の3①一～五 - 一号 配偶者・直系血族（父母・祖父母・子・孫など） - 二号 生計一親族及び譲渡物件で同居する親族 - 五号 自己又は親族等の経営する同族法人 ・その他いわゆる特殊関係者への譲渡にも注意（三、四）
⑬ 右記の期間に譲渡したか？			◆ 相続の開始の日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間
⑭ 本件の譲渡の対価の額が1億円を超えていないか？			◆ 譲渡の対価の額とは、例えば譲渡協力金、移転料のような名義のいかんを問わない。⇒ 措通35-19
◆ 譲渡の対価の額の判定において次の点に留意 (1) 譲渡資産が共有である場合は、共有持分ごとに判定する。 ⇒ 措通35-20(1) (2) 譲渡資産が店舗兼住居等である場合は、居住用部分に対応する譲渡価額により判定する。ただし、居住用部分がおおむね90%以上であるため、全ての床面積を居住用部分として取り扱って特例を適用する場合には、全ての床面積に対応する譲渡価額により判定する。 ⇒ 措通35-20(2)ただし書 ※ (1)の他の共有者の持分の譲渡対価及び(2)の店舗部分に対応する譲渡対価は、適用前譲渡（※下記⑮を参照）に係る対価の額に含まれることに留意する。			

⑮ 譲渡の対価の額と適用前譲渡に係る対価の額及び適用後譲渡に係る対価の額の合計額が1億円を超えていないか？		◆ 「適用前譲渡」→ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等により取得した相続人（以下「居住用家屋取得相続人」という。）がした相続開始の時から特例適用者が譲渡をした日の属する年の12月31日までの間の被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡（措法35⑤） ◆ 「適用後譲渡」→ 居住用家屋取得相続人がした特例適用者が譲渡をした日の属する年の翌年1月1日から譲渡日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間の被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡（措法35⑥）
◆ 適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額の判定において次の点に注意！ ⇒ 措通35-22、35-24 (1) 適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額に次の対価を含める。 イ 居住用家屋取得相続人が相続開始直前に固有で所有していた部分を譲渡した場合のその対価 ロ この特例を受けるためのみの目的で相続開始直前に一時的に居住用以外の用に供したと認められる部分を譲渡した場合のその対価 ハ 店舗兼住居用の家屋及びその敷地等を譲渡した場合の店舗部分を譲渡した場合のその対価（上記⑮の※を参照） ニ 適用前譲渡又は適用後譲渡が贈与又は低額譲渡（適用前譲渡時又は適用後譲渡時の時価の2分の1未満の対価で行った譲渡）である場合には、贈与又は譲渡時の時価 (2) 判定は、相続開始の直前の利用状況によるため、相続後に、居住用家屋取得相続人が被相続人の居住用家屋の敷地の一部を貸し付けた場合の当該敷地部分の譲渡対価は、判定に含む。 (3) 適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額には、居住の用に供していた母屋と一体として利用されていた離れや倉庫等に対応する譲渡の対価は含まない。		

E 他の特例との関係

審 査 項 目	適	否	審 査 上 の 留 意 事 項 ・ 審 査 事 績
⑯ 右記の特例と重複適用してないか？			◆ 所法58、措法31の2、33～33の4、34、34の2、35の2、35の3・37、37の4、37の5、37の6①二、37の8、39 ※ 譲渡資産が居住用部分と非居住用部分とから成る家屋の場合 ⇒ 非居住用部分につき措法33又は33の2①、37、37の4又は39の規定の適用を受けても居住用部分については本特例の適用可（措通35-1、35-8） ◆ 同一年中に他の譲渡について措法35①の特例の適用を受ける場合における特別控除の額の限度は3,000万円 ⇒ 措通35-7 ※ 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との併用は可能 ⇒ 措法41②③

判 定		
適	要 解 明	否

【次のいずれにも該当する場合は「一般事務整理簿（被相続人居住用財産の特別控除）」への記載が必要】

- ☐ 被相続人居住用家屋及びその敷地の用に供されていた土地等の全てを譲渡した場合、その譲渡価額の合計額が1億円を超えると見込まれること
- ☐ 被相続人居住用家屋及びその敷地の用に供されていた土地等の一部が令和5年分において申告されていないこと

《留意事項》

- 1 1億円を超えると見込まれるか否かの判定過程については、譲渡所得納税相談・申告審理事績書に確実に記載する。
- 2 「一般事務整理簿（被相続人居住用財産の特別控除）」に記載した際には、記載した旨を譲渡所得納税相談・申告審理事績書に確実に記載する。
- 3 「一般事務整理簿（被相続人居住用財産の特別控除）」に記載した事案については、

※ 令和5年7月7日付東局課一資2-56ほか1課合同「資産税事務に係る事務処理要領の制定について」指示の第6章第7節4(1)ホ参照