



相続した空き家を売却した場合の特例

(3,000 万円の特別控除 (措法 35 条③))

各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 売却した家屋及びその家屋の敷地の両方を、亡くなった方(被相続人)からあなたが相続、遺贈又は死因贈与(以下「相続」といいます。)で取得しましたか。また、被相続人が亡くなったのは令和2年1月2日以降ですか。

- ※1 家屋のみ又は家屋の敷地のみを相続により取得した場合には、特例の適用は受けられません(措法35③)。
- ※2 相続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日までの間に行った売却に限り、特例を適用することができます(措法35③)。
- ※3 相続人でない人が遺贈を受けた場合、特例を適用できません(包括遺贈を除きます。)

はい

いいえ

2 その家屋は、区分所有建物に該当するものですか。

- ※ 区分所有建物である旨の登記がされている二世帯住宅やマンションは、特例の適用を受けることはできません(措法35④二)。

いいえ

はい

3 その家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものですか。

はい

いいえ

4 その家屋には、相続の開始の直前において亡くなった方(被相続人)が居住しており、他に居住していた方(被相続人の家族を含む。)はいませんでしたか。

- ※1 亡くなった方が要介護認定等を受けて相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた等の一定の事由がある場合は、入所により居住しなくなった直前において居住の用に供していた家屋であれば、特例の適用を受けることができます(居住しなくなる直前において亡くなった方以外の方が居住していないことが必要です)。詳しくは職員にお尋ねください(措令23⑥、⑦)。
- ※2 居住用家屋が複数の建築物から成る場合には、主として居住の用に供していた一の建築物のみが特例の対象となります。例えば、母屋、離れ、倉庫など複数の建築物がある場合は、その母屋(主として居住の用に供していた)部分のみが特例の対象となります(敷地については面積按分)。詳しくは職員にお尋ねください(措令23⑥、措通35-10)。
- ※3 亡くなった方が二以上の居住用家屋を所有している場合には、主としてその居住の用に供していた家屋のみが特例の対象となります(措通35-10、31の3-2)

はい

いいえ

5 同一の被相続人から相続により取得した家屋又は敷地の売却について、この特例を受けるのは初めてですか。

はい

いいえ

6 売却先(買主)は第三者ですか。

- ※ あなたの配偶者や一定の親族、同族会社など特別の関係にある人(会社)に売却された場合には、特例の適用を受けることはできません。詳しくは職員にお尋ねください(措令20の3①)。

はい

いいえ

7 売却金額は1億円以下ですか。

- ※1 その家屋及び敷地について他に相続し売却している方がいる場合や、複数年にわたって売却する場合は、それらの売却金額を合算します。詳しくは職員にお尋ね下さい(措法35③、⑤、⑥)。
- ※2 この特例を受ける方は、被相続人の居住用家屋又は敷地を取得した他の相続人に対し、売却をした旨、売却をした日、その他参考となるべき事項を通知しなければなりません(措法35⑦)。

はい

いいえ

8 売却物件は、次のいずれかに該当しますか。

- A 被相続人の居住用家屋の売却又は被相続人居住用家屋とともにその敷地の用に供されていた土地等の売却(以下「家屋又は家屋と敷地の売却」という。)
- B 被相続人の居住用家屋を取り壊した後、その敷地の用に供されていた土地等の売却(以下「敷地だけの売却」という。)

はい

はい

A (家屋又は家屋と敷地の売却)に該当

B (敷地だけの売却)に該当

家屋は、相続開始時から売却時まで空き家でしたか(相続人等の居住の用、事業の用、貸付の用に供されていませんでしたか。)

家屋は、相続開始時から取壊し時まで空き家でしたか(相続人等の居住の用、事業の用、貸付の用に供されていませんでしたか。)

はい

はい

家屋は、売却時に地震に対する安全基準等に適合していましたか(耐震性のないものは耐震リフォームをしたものに限る。)

敷地は、相続開始時から売却時まで居住の用、事業の用、貸付の用に供されていませんでしたか。また、家屋の取壊し時から売却時まで他の建物等の敷地の用に供されていませんでしたか。

はい

はい

特例の適用を受けることはできません。

特例の適用を受けることはできません。

3,000 万円の特別控除(措法35条③)の特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 同一年中に、空き家とマイホームの売却があった場合の特別控除額は、合計で3,000万円が限度となります(措通35-7)。