

SHINWA NEWS

被相続人の空き家を売却した場合の特例

令和8年6月
(No. 37)

相続した実家が空き家となり、その売却を検討されるケースが増えています。不動産を売却して利益（譲渡所得）が出ると所得税・住民税が課税されますが、一定の要件を満たすことで譲渡所得から最高3,000万円を控除できる特例があります。

〔1〕 対象となる建物の要件

特例を受けるためには、売却する物件が以下の条件をすべて満たしている必要があります。

- (1) その家屋が昭和56年5月31日以前に建築されていること。（旧耐震基準の建物）
 - (2) 区分所有建物（マンション等）登記がされている建物ではないこと。
 - (3) 相続開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。
- ※ 要介護認定を受けて老人ホーム等に入所するなど、一定の要件を満たせば対象となります。
- (4) 相続から売却時まで、事業・貸付・居住の用に供されていたことがないこと。

〔2〕 売却時の要件

単に古い家を売ればよいわけではなく、売却方法に要件があります。

- (1) 以下のいずれかの状態で売却する必要があります。
 - ・家屋を耐震リフォームして売却すること。
 - ・家屋を取壊し敷地を売却すること。
 - (2) 売却代金が1億円以下であること。
- ※ 分割して売却した場合や、複数の相続人が売却した場合は、その合算額で判定します。
- (3) 相続開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること。

〔3〕 令和6年1月1日以後の売却による緩和措置

これまでは、売却時までに耐震リフォームや取壊しを完了させておく必要がありました。しかし、令和6年1月1日以降の売却については、売却した後に買主が耐震リフォームや取壊しを売却年の翌年2月15日までに完了すれば、特例が適用できるようになりました。

これにより、売主がこれらの費用をかけずに、特例を受けることができるようになりました。

〔4〕 被相続人居住用家屋等確認書の手続き

特例の適用を受けるためには、確定申告書に売却資産の所在地を管轄する市町村長から交付を受けた『被相続人居住用家屋等確認書』の添付が必要になります。

なお、この書類の申請から発行までには、3週間程度を要します。

申請には、その家屋が相続直前まで被相続人の居住用であり、その後空き家であったことを証明する資料が求められます。

(1) 共通に必要な書類

- ① 被相続人居住用財産等確認申請書、自治体指定の書類。
- ② 被相続人の除票住民票の写し、一人暮らしであったことの確認。
- ③ 相続人の住民票の写し、住所の変遷を確認。
- ④ 売買契約書の写し、売却価格や日付の確認。
- ⑤ 登記事項証明書（原本）、土地・建物の所有権や建築日を確認。
- ⑥ 空き家であったことの証明書類（以下のいずれか）
 - (ア) 電気・ガスの使用中止日が確認できる書類（閉栓証明書等）、中止日が被相続人の死亡日以降であること。
 - (イ) 宅建業者が「現況空家」として広告していた媒体の写し。

(2) 売却状況に応じて追加に必要な書類

- ① 家屋を取壊した場合
 - (ア) 建物の閉鎖事項証明書、取壊日を確認。
 - (イ) 取壊し後の土地の状況がわかる写真、撮影日を別途記載。
- ② 売却後に買主が工事を行う場合（令和6年1月1日以降の新制度）
 - (ア) 買主が取得した家屋を耐震化する場合
 - ・耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価証明書の写し。
 - ・耐震化工事請負契約書の写し。
 - ・工事費用の請求書・領収書の写し。
 - (イ) 買主が取得した家屋を取壊す場合（令和6年1月1日以降の新制度）
 - ・建物の閉鎖事項証明書。

(3) 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合

- ① 要介護・要支援認定を受けていたことがわかる書類。
- ② 施設への入所時の契約書の写し。
- ③ 入所後、家屋を事業や貸付けに使用していなかった証明、公共料金の領収書等。

〔5〕 注意点

特例の適用を受けるためには、確定申告が必須となります。申告に際しては、市町村からの『被相続人居住用家屋等確認書』の発行が、最も重要な書類となります。この他、家屋売却の場合には、耐震基準適合証明書等の写しが必要となります。

特に、買主が耐震リフォームをする場合、買主から耐震基準適合証明書等の写しを入手する必要があること、また、売却者が耐震リフォームをする場合、売却までに耐震基準を満たしている必要があるため、耐震基準適合証明書等の証明日は、売却前でなければなりません。

スケジュール管理が必要となるため、売却前にご相談をされることをお勧めします。

ご不明な点がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。