

家屋解体し、敷地のみを譲渡する場合(様式1-2) 必要書類

家屋の居住実態の確認

相続の時から譲渡の時までの家屋の状況の確認

- ① 被相続人の除票住民票の写し 【コピー不可】
 ⇒ 被相続人の死亡日(相続の時), 死亡時の居住地の確認
- ② 申請被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し 【コピー不可】
 ⇒ 相続の開始の直前から譲渡の時までの間に, 相続人が相続した被相続人居住用家屋に住んでいなかったことの確認
 ※ 相続人が複数いる場合には, 相続人全員の住民票の写しが必要
 ※ 被相続人の死亡時以降, 相続人が居住地を2回以上移転している場合には, 住民票の写しではなく, 当該相続人の戸籍の附票の写しが必要
 ※ 移転が1回であっても, 住民票で相続の開始直前の相続人の居住地の履歴が確認できない場合については, 戸籍の附票が必要。
- ③ 申請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 【コピー可】
 ⇒ 相続した家屋又は家屋及びその敷地等をいつ譲渡(=引渡し)したかを確認
 ※ 相続人と買主で締結したもの, 引渡し日・売主の氏名が表示されているもの
 ※ 代替として, 譲渡証明書・念書でも可
- ④ 申請被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し 【コピー可】
 ⇒ 相続した家屋をいつ取壊したかを確認
 ※ 災害等により被相続人居住用家屋が滅失した場合については提出不要
 ※ 請負契約書を紛失し再発行が困難な場合など, 当該書類の提出ができない事情があるときは, 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第10条第1項に基づく届出書の写しの提出も可(そもそも請負契約書を交わさずに除却工事を行った場合は, 見積書, 請求書及び領収書の写しの提出も可)
- ⑤ 以下の書類(イ・ロ・ハ)のいずれか 【コピー可】
 ⇒ 相続した家屋が「空き家」の状態となっており, またその取壊し等後の敷地を相続人が事業用等に使用していないことを確認

(イ) 電気閉栓証明書・ガス閉栓証明書・水道使用廃止届出書のいずれか1つ
 ※ 「閉栓証明書」や「使用廃止届出書」という名称ではない書類であっても, 閉栓等の日付及び住所が確認できるものであれば可

(ロ) 空き家であり, かつ除去又は取り壊し予定であることを表示している広告
 申請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, かつ除却又は取壊し予定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る
 ※ 宅地建物取引業者が発行しているチラシやHPを印刷したものでも可
 ※ 書面に「空き家(古家・廃屋等の表現も可)」および「取壊し等予定」の表示が無い場合には, 宅地建物取引業者へのヒアリング等により空き家であることを確認できた場合も可

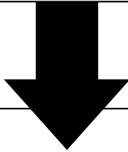
(ハ) その他
 所在市区町村が, 申請被相続人居住用家屋又はその敷地等が「当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用, 貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類

□ ⑥ 申請家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの当該敷地等の使用の状況が分かる写真 【コピー可】

- ⇒ 相続した家屋の取壊し等後の敷地等が別の建物等の敷地の用に供されていないか確認
 ※ 申請当該家屋の取壊し等の時から譲渡の時までの間の一時点(更地状態)の写真で可
 ※ 写真撮影日が写真に記載されていることが望ましい(手書きでも可)

□ ⑦ 申請当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の、当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し 【コピー可】

- ⇒ 相続した家屋の取壊し等後の敷地等が別の建物等の敷地の用に供されていないか確認
 (具体的には、「地目」の欄が「雑種地」になっているかを確認)
 ※ 固定資産税の課税明細書は、区役所から納税者(共有名義の場合は通常代表者)へ毎年4月頃に送付されている固定資産税の納税通知書に添付されています。
 ※ 固定資産課税台帳と同じ情報を含んでいることから、地方税法第387条第1項に規定する土地家屋名寄帳並びに同法第382条の3に基づく証明書(いわゆる「固定資産課税台帳記載事項証明書」等)でも可
 ※ 固定資産課税台帳には、固定資産税の賦課期日(1月1日)時点の情報が記載されているため、当該家屋の取壊し等を行った後必ずしも最新の情報に更新されているとは限らないことから、固定資産課税台帳等の「地目」の欄が「雑種地」となっていない場合には、念のためヒアリング等により確認



【確定申告の手続き】

確定申告書に併せて、
右欄の書類を税務署にご提出ください。

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋の登記事項証明書等
- ③ 被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書(様式1-2)
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書等