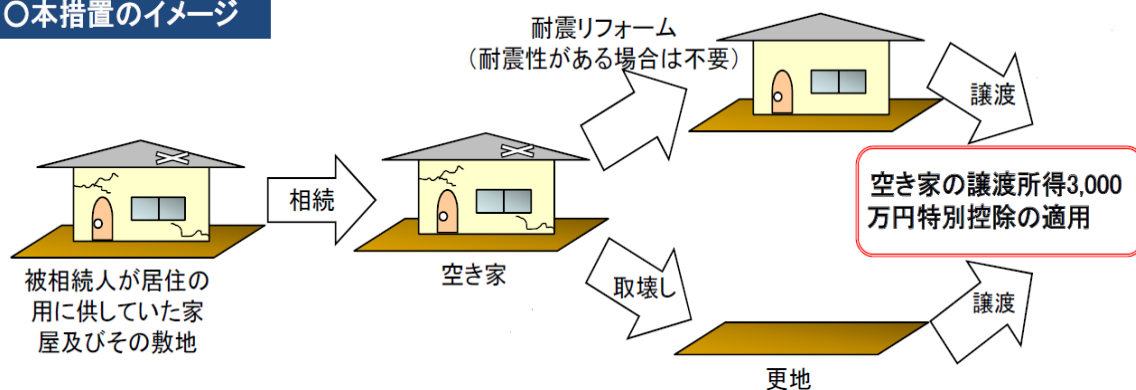


空き家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除について

1. 制度の概要

空き家を相続した方が、相続時から3年を経過する年の12月31日までに、当該家屋（その敷地を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は家屋取壊し後の土地を譲渡した場合に、確定申告をすることで、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度です。

○本措置のイメージ



本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

＜前提条件＞

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

仙台市内の税務署

制度の詳細は各税務署にお問い合わせ願います。

- ・ 仙台北税務署（管轄：青葉区の一部、宮城野区の一部、泉区）
〒980-8402 仙台市青葉区上杉1丁目1番1号
電話番号 022-222-8121
- ・ 仙台中税務署（管轄：青葉区の一部、宮城野区の一部、若林区）
〒984-0015 仙台市若林区卸町3丁目8番5号
電話番号 022-783-7831
- ・ 仙台南税務署（管轄：太白区）
〒982-8551 仙台市太白区柳生2丁目28番2号
電話番号 022-306-8001

2. 特別控除に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の交付について

本特例を受けるには確定申告において、相続した家屋が所在する市区町村が交付する「被相続人居住用家屋等確認書」の添付が必要となります。仙台市内に相続した家屋がある場合は、仙台市から「被相続人居住用家屋等確認書」を交付します。

被相続人居住用家屋等確認書の交付要件

- ① 相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡すること。
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）を相続したものであること。
- ③ 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ものであること。（ただし、平成31年4月1日以降の譲渡の場合は一定の要件を満たせば老人ホーム等に入所していた場合も対象となります。）
- ④ 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ものであること。
- ⑤ 相続の時から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。
- ⑥ 譲渡価額が1億円以下であること。
- ⑦ 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。

3. 申請書様式について

「被相続人居住用家屋等確認申請書」の様式は、仙台市のホームページからダウンロードをするか、最寄りの税務署で取得できます。

申請書に必要な書類を添付のうえ下記窓口へ直接持参又は郵送で送付ください

申請窓口 仙台市青葉区二日町1-23（アーバンネット勾当台ビル9F）市民生活課
問合先 TEL 022-214-6148 FAX 022-214-1091

※郵送の場合

〒980-8671 仙台市青葉区国分町3-7-1
市民局市民生活課あて

※添付書類は返却いたしませんので、あらかじめコピーをお取り下さい。

※申請書の提出から確認書の交付までは、1週間から10日程度を要します。また、添付書類の不足等があった場合には、さらに日数を要しますので、余裕をもって申請してください。

仙台市