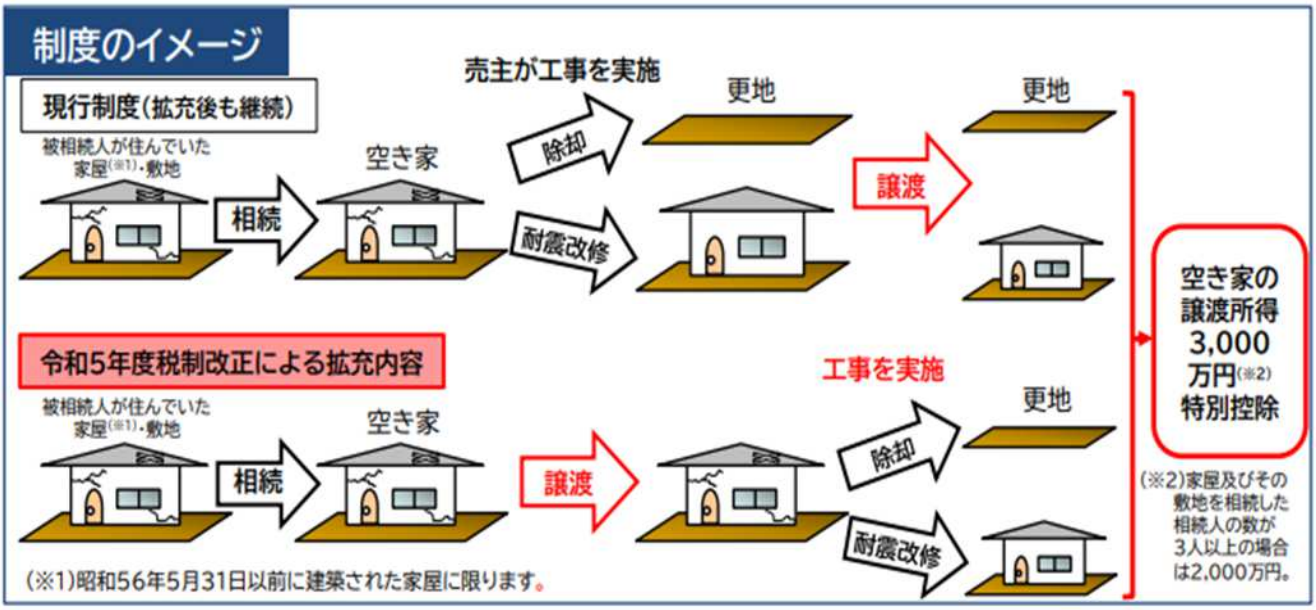
税金対策

空き家の譲渡所得の特別控除（3000万控除）案内

1 制度の概要

空き家となった被相続人（亡くなったかた）のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォームや取壊しをして家屋や敷地を譲渡した（売った）場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から最大3,000万円を特別控除される税金の制度です。



例 相続した家屋を300万円で取り壊して、取壊し後の土地を1,500万円で譲渡した。

譲渡所得

	譲渡価格	取得費※3	譲渡費用※4		
特例がない場合	（1,500万円	－1,500万円×５％	－300万円	）	×20％＝225万円
特例を適用する場合	（1,500万円	－1,500万円×５％	－300万円－3,000万円	）	×20％＝**０円**
				特別控除	

※３　取得費が不明の場合、譲渡価格の５％として計算します。
※４　除却費用などです。

2 特例を受けるためには？

相続した家屋の所在地の市区町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請※5

↓

お住まいの管轄税務署にて確定申告

↓

特例適用

※５「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請には申請書のほかに住民票などの添付書類が必要です。

3 適用期間の要件

以下の要件を満たすことが必要です。
・相続した（亡くなった）日から３年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した。

例

相続した日	➡	３年を経過する日	➡	その年の12月31日
令和５（2023）年１月２日		令和８（2026）年１月１日		令和８（2026）年12月31日

● 相続した日と譲渡した日の対応表 ●

相続した日	譲渡した日
R2(2020).1.2～R3(2021). 1.1	R5(2023).12.31まで
R3(2021).1.2～R4(2022). 1.1	R6(2024).12.31まで
R4(2022).1.2～R5(2023). 1.1	R7(2025).12.31まで
R5(2023).1.2～R6(2024). 1.1	R8(2026).12.31まで
R6(2024).1.2～	R9(2027).12.31まで

4 相続した家屋の主な要件

☑ **被相続人が亡くなるまで住んでいたこと。**
または
被相続人が要介護認定等を受け、亡くなるまで老人ホームに入所していたこと。
→被相続人が子の家に居住していた場合は、適応されません。

☑ **被相続人が亡くなる直前にほかの人が住んでいなかったこと。**
→被相続人が配偶者と同居していた場合は、適用されません。

☑ **相続してから譲渡するまでの間、家屋や土地を利用していないこと。**
→相続した後、どなたかに貸していた場合は、適用されません。

☑ **家屋の建築年月日が昭和56年5月31日以前であること。**

注）要件を満たさない場合、制度適応の対象外となります

5 必要書類※

☐ 被相続人居住用家屋等確認申請書

☐ 被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類チェックリスト

☐ 被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類（住民票等）

※詳細は下記お問合せまで

お問合せ
岡崎市 住環境政策課 空家対策係　TEL 0564-23-6024
〒444-8601　岡崎市十王町二丁目９番地（西庁舎１階）