

【三段表】改正租税特別措置法第三十五条関係法令について

<p>租税特別措置法 第三十五条 (居住用財産の譲渡所得の特別控除)</p>	<p>租税特別措置法施行令 第二十三条 (居住用財産の譲渡所得の特別控除)</p>	<p>租税特別措置法施行規則 第十八条の二 (居住用財産の譲渡所得の特別控除)</p>
<p>(居住用財産の譲渡所得の特別控除) 第三十五条 個人の有する資産が、居住用財産を譲渡した場合に該当することとなつた場合には、その年中にその該当することとなつた全部の資産の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。 一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額(一)とあるのは、「長期譲渡所得の金額のうちから三千万円(長期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合には当該資産の譲渡に係る部分の金額とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には三千万円から同項の規定により控除される金額を控除した金額と当該資産の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。)を控除した金額(一)とする。 二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額(一)とあるのは、「短期譲渡所得の金額のうちから三千万円(短期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たな</p>		

い場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額（一とする。

2

前項に規定する居住用財産を譲渡した場合とは、次に掲げる場合（当該個人がその年の前年又は前々年において既に同項（次項の規定により適用する場合を除く。）又は第三十六條の二、第三十六條の五、第四十一條の五若しくは第四十一條の五の二の規定の適用を受けている場合を除く。）をいう。

一 その居住の用に供している家屋で政令で定めるもの（以下この項において「居住用家屋」という。）の譲渡（当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの及び所得税法第五十八條の規定又は第三十三條から第三十三條の四まで、第三十七條、第三十七條の四、第三十七條の七、第三十七條の九の四若しくは第三十七條の九の五の規定の適用を受けるものを除く。以下この項及び次項において同じ。）又は居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この項及び次項において同じ。）をした場合

（居住用財産の譲渡所得の特別控除）

第二十三條 第二十三條の三第二項の規定は、法第三十五條第二項第一号に規定する政令で定める家屋について準用する。

2 法第三十五條第二項第一号に規定する当該個人と政令で定める特別の関係がある者は第二十三條の三第一項各号に掲げる者とする。

3 16 （略）

（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

第二十條の三 法第三十一條の三第一項に規定する当該個人と政令で定める特別の関係がある者は、次に掲げる者とする。

一 当該個人の配偶者及び直系血族

二 当該個人の親族（前号に掲げる者を除く。以下この号において同じ。）で当該個人と生計を一にしているもの及び当該個人の親族で次項に規定する家屋の譲渡がされた後当該個人と当該家屋に居住をするもの  
三 当該個人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその者の親族でその者と生計を一にしている

---

二 災害により滅失した居住用家屋の敷地の用に供されていた土地若しくは当該土地の上に残存する権利の譲渡又は居住用家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたものの譲渡若しくは居住用家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたものとともにす

---

もの

四 前三号に掲げる者及び当該個人の使用人以外の者で当該個人から受ける金銭その他の財産によつて生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

五 当該個人、当該個人の第一号及び第二号に掲げる親族、当該個人の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしているもの又は当該個人に係る前二号に掲げる者を判定の基礎となる所得税法第二条第一項第八号の二に規定する株主等とした場合に法人税法施行令第四条第二項に規定する特殊の關係その他これに準ずる關係のあることとなる会社その他の法人

2

法第三十一条の三第二項第一号に規定する政令で定める家屋は、個人がその居住の用に供している家屋（当該家屋のうちにその居住の用以外の用に供している部分があるときは、その居住の用に供している部分に限る。以下この項において同じ。）とし、その者がその居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限るものとする。

るその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡を、これらの居住用家屋が当該個人の居住の用に供されなくなつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にした場合

3 相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第六項までにおいて同じ。）による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。以下この項及び次項において同じ。）が、平成二十八年四月一日から令和九年十二月三十一日までの間に、次に掲げる譲渡（当該相続の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にしたものに限り、第三十九条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。以下この条において「対象譲渡」という。）をした場合（当該相続人が既に当該相続又は遺贈に係る当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋の敷地等の対象譲渡についてこの項の規定の適用を受けている場合を除き、第三号に掲げる譲渡をした場合にあっては、当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年二月十五日までの間に、当該被相続人居住用家屋が耐震基準（地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものをいう。第一号口において同じ。）に適合することとなつた場合又は当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは

（居住用財産の譲渡所得の特別控除）  
第二十三条 （略）

2 （略）

3 法第三十五条第三項に規定する地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三章及び第五章の四の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準とする。

除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合に限り、第一項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定を適用する。

一 当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の後後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替（第三号において「増改築等」という。）に係る部分を含むものとし、次に掲げる要件を満たすものに限る。以下この号において同じ。）の政令で定める部分の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令で定める部分の譲渡

イ 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なかったこと。

ロ 当該譲渡の時に耐震基準に適合するものであること。

二 当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（ロ及びハに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令

#### 4

法第三十五条第三項第一号及び第三号に規定する被相続人居住用家屋の政令で定める部分は、同項第一号又は第三号に規定する被相続人居住用家屋の譲渡の対価の額に、次の各号に掲げる被相続人居住用家屋（同条第五項に規定する被相続人居住用家屋をいう。以下この項、次項及び第九項において同じ。）の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とする。

一 法第三十五条第五項の相続の開始の直前において同項に規定する被相続人（以下この条において「被相続人」という。）の居住の用に供されていた被相続人居住用家屋 当該相続の開始の直前における被相続人居住用家屋の床面積のうちに当該相続の開始の直前における当該被相続人の居住の用に供されていた部分の床面積の占める割合

二 法第三十五条第五項に規定する対象従前居住の用（第十項及び第十一項において「対象従前居住の用」という。）に供されていた被相続人居住用家屋 同条第五項に規定する特定事由（以下この条において「特定事由」という。）により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前における当該被相続人居住用家屋の床面積のうちに当該居住の用に供されなくなる直前における当該被相続人の居住の用

で定める部分の譲渡

イ 当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、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。

ロ 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。

ハ 当該取壊し、除却又は滅失の時から当該譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

三 当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（当該相続の後後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増改築等に係る部分を含むものとし、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ものに限る。以下この号において同じ。）の政令で定める部分の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（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ものに限る。）の政令で定める部分の譲渡（これらの譲渡のうち第一号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

4 前項の場合において、当該相続又は遺贈による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用

5 に供されていた部分の床面積の占める割合  
法第三十五条第三項各号に規定する被相続

人居住用家屋の敷地等の政令で定める部分は、当該各号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価の額に、次の各号に掲げる被相続人居住用家屋の敷地等（同条第五項に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。以下この項において同じ。）の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とする。

一 前項第一号に掲げる被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた被相続人居住用家屋の敷地等 法第三十五条第五項の相続の開始の直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積（土地にあつては当該土地の面積をいい、土地の上に存する権利にあつては当該土地の面積をいう。以下この号及び次号において同じ。）のうちに当該相続の開始の直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の面積の占める割合

二 前項第二号に掲げる被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた被相続人居住用家屋の敷地等 特定事由により当該被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積のうち当該居住の用に供されなくなる直前における当該被相続人の居住の用に供されていた部分の面積の占める割合

6 法第三十五条第四項の規定により読み替えて適用される同条第一項第一号の規定により

家屋の敷地等の取得をした相続人の数が三人以上であるときにおける第一項の規定の適用については、同項第一号中「三千万円」とあるのは「二千万円（第三十五条第二項各号に掲げる場合に該当して同条第一項の規定の適用を受ける場合には、三千万円の範囲内において、政令で定めるところにより計算した金額。以下この項において同じ。）（と、「三千万円」とあるのは「二千万円」と、「三千万円から」とあるのは「二千万円から」と、同項第二号中「三千万円（とあるのは「二千万円（第三十五条第二項各号に掲げる場合に該当して同条第一項の規定の適用を受ける場合には、三千万円の範囲内において、政令で定めるところにより計算した金額。以下この項において同じ。）（と、「三千万円」とあるのは「二千万円」とする。

読み替えられた法第三十一条第一項に規定する政令で定めるところにより計算した金額は、三千万円（次項前段の規定により計算した金額がある場合には、三千万円からその計算した金額を控除した金額）と次に掲げる金額の合計額とのいずれか低い金額とする。この場合において、第二号に掲げる金額が二千万円（次項に規定する法第三十五条第一項の規定により控除される金額がある場合には、二千万円からその控除される金額を控除した金額。以下この項において同じ。）であるとときは、法第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の金額（以下この項において「長期譲渡所得の金額」という。）のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合に限る。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額から同条第一項の規定により控除される金額は、二千万円を限度とする。

一 長期譲渡所得の金額のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合を除く。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額

二 二千万円と長期譲渡所得の金額のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合に限る。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額

7 法第三十五条第四項の規定により読み替えて適用される同条第一項第二号の規定により読み替えられた法第三十二条第一項に規定す

5 前二項及び次項に規定する被相続人居住用家屋とは、当該相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人（包括遺贈者を含む。以下この項及び次項において同じ。）の居住の用（居住の用に供することができない事由として政令で定める事由（以下この項及び次項において「特定事由」という。）により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていない場合（政令で定める要件を満たす場合に限る。）における当該特定事由により居住の用

る政令で定めるところにより計算した金額は、三千万円と次に掲げる金額の合計額とのいずれか低い金額とする。この場合において、第二号に掲げる金額が二千万円であるときは、同項に規定する短期譲渡所得の金額（以下この項において「短期譲渡所得の金額」という。）のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合に限る。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額から同条第一項の規定により控除される金額は、二千万円を限度とする。

一 短期譲渡所得の金額のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合を除く。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額

二 二千万円と短期譲渡所得の金額のうち法第三十五条第一項（同条第三項の規定により適用する場合に限る。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額

8 法第三十五条第五項に規定する政令で定める事由は、次に掲げる事由とする。

一 介護保険法（平成九年法律第二百三十三号）第十九条第一項に規定する要介護認定又は同条第二項に規定する要支援認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人として財務省令で定めるものが次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしたこと。

イ 老人福祉法（昭和三十八年法律第三百三十三号）第五条の二第六項に規定する認知症

第十八条の2 （略）

2 （略）

3 施行令第二十三条第八項第一号に規定する財務省令で定める被相続人は、特定事由により法第三十五条第五項に規定する被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）第四百十条の六十二の四第二号に該当していた者とする。



に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用（第三号において「対象従前居住の用」という。）を含む。）に供されていた家屋（次に掲げる要件を満たすものに限る。）で政令で定めるものをいい、前二項及び次項に規定する被相続人居住用家屋の敷地等とは、当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地として政令で定めるもの又は当該土地の上に存する権利をいう。

一 昭和五十六年五月三十一日以前に建築されたこと。

二 建物の区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物でないこと。

三 当該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こと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる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こと）。

対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第二十条の四に規定する養護老人ホーム、同法第二十条の五に規定する特別養護老人ホーム、同法第二十条の六に規定する軽費老人ホーム又は同法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム

ロ 介護保険法第八条第二十八項に規定する介護老人保健施設又は同条第二十九項に規定する介護医療院

ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（イに規定する有料老人ホームを除く。）

二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成十七年法律第二百二十三号）第二十一条第一項に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第五条第十一项に規定する障害者支援施設（同条第十项に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第十七項に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。

9 法第三十五条第五項に規定する政令で定める要件は、次に掲げる要件とする。

一 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。

二 特定事由により被相続人居住用家屋が被

---

相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

三 被相続人が前項各号に規定する住居又は施設に入居又は入所をした時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前までの間に、当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一家屋に該当するものであること。

10 法第三十五条第五項に規定する政令で定める家屋は、同項の相続の開始の直前（当該家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において、被相続人の居住の用に供されていた同項各号に掲げる要件を満たす家屋であつて、当該被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限るものとする。

11 法第三十五条第五項に規定する政令で定める土地は、同項の相続の開始の直前（当該土地が対象従前居住の用に供されていた前項に規定する家屋の敷地の用に供されていた土地である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前。以下この項において同じ。）において前項に規定する家屋の敷地の用に供されていたと認

---

6 第三項の規定は、当該相続又は遺贈による被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。次項から第九項までにおいて「居住用家屋取得相続人」という。）が、当該相続の時から第三項の規定の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該対象譲渡をした資産と当該相続の開始の直前において一体として当該被相続人の居住の用（特定事由により当該被相続人居住用家屋が当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていないか）を満たす場合に限る。）には、政令で定める要件（前項に規定する政令で定める要件を満たす場合に限る。）に供されていた家屋（当該相続の時後に当該家屋につき行われた増築、改築（当該家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするもの

められるものとする。この場合において、当該相続の開始の直前において当該土地が用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地であつた場合には、当該土地のうち、当該土地の面積に次に掲げる床面積の合計のうち第一号に掲げる床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限るものとする。

一 当該相続の開始の直前における当該土地にあつた前項に規定する家屋の床面積  
二 当該相続の開始の直前における当該土地にあつた前項に規定する家屋以外の建築物の床面積

12 法第三十五条第六項に規定する政令で定める用途は、第九項第一号に規定する用途とする。

13 第十項及び第十一項の規定は、法第三十五条第六項に規定する政令で定める家屋及び同項に規定する政令で定める土地について準用する。この場合において、第十項中「（当該家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において、」とあるのは「において」と、「居住の用に供されていた同項各号」とあるのは「居住の用（当該家屋が特定事由により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていないかつた場合（前項各号に掲げる要件を満たす場合に限る。）には、同項第一号に規定する用途）に供されていた同条第五項各号」と、「あつて、」とあ

を除く。）、修繕又は模様替に係る部分を含む。）で政令で定めるもの又は当該家屋の敷地の用に供されていた土地として政令で定めるもの若しくは当該土地の上に存する権利（次項において「対象譲渡資産一体家屋等」という。）の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、第三十三条の四第一項に規定する収用交換等による譲渡その他の政令で定める譲渡（次項において「収用交換等による譲渡」という。）を除く。以下この条において「適用前譲渡」という。）をしてい  
る場合において、当該適用前譲渡に係る対価の額と当該対象譲渡に係る対価の額との合計額が一億円を超えることとなるときは、適用しない。

7 第三項の規定は、居住用家屋取得相続人が、同項の規定の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の翌年一月一日から当該対象譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に、対象譲

るのは「あつて、当該相続の開始の直前（当該家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、特定事由により当該家屋が当該被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において」と、第十一項中「直前（当該土地が対象従前居住の用に供されていた前項に規定する家屋の敷地の用に供されていた土地である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前。以下この項において同じ。）」とあるのは「直前」と読み替えるものとする。

14 法第三十五条第六項に規定する政令で定める譲渡は、第二十四条の二第八項各号に掲げる譲渡とする。

15 法第三十五条第六項に規定する居住用家屋取得相続人が、同項に規定する適用前譲渡又は同条第七項に規定する適用後譲渡をした場合において、当該適用前譲渡又は適用後譲渡が贈与（著しく低い価額の対価による譲渡として財務省令で定めるものを含む。以下この項において同じ。）によるものである場合における同条第六項及び第七項の規定の適用については、当該贈与の時における価額に相当する金額をもつてこれらの規定に規定する適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額とする。

4 施行令第二十三条第十五項に規定する財務省令で定める譲渡は、法第三十五条第六項又は第七項に規定する対象譲渡資産一体家屋等の適用前譲渡又は同項に規定する適用後譲渡に係る対価の額が、当該対象譲渡資産一体家屋等の当該適用前譲渡又は適用後譲渡の時ににおける価額の二分の一に満たない金額である場合の当該適用前譲渡又は適用後譲渡とする。

渡資産一体家屋等の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、収用交換等による譲渡を除く。以下この条において「適用後譲渡」という。）をした場合において、当該適用後譲渡に係る対価の額と当該対象譲渡に係る対価の額（適用前譲渡がある場合には、前項の合計額）との合計額が一億円を超えることとなつたときは、適用しない。

8 第三項の規定の適用を受けようとする者は、他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、対象譲渡をした日その他参考となるべき事項の通知をしなければならぬ。この場合において、当該通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用前譲渡をしている者は当該通知を受けた後遅滞なく、当該通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用後譲渡をした者は当該適用後譲渡をした後遅滞なく、それぞれ、当該通知をした者に対し、その譲渡をした旨、その譲渡をした日、その譲渡の対価の額その他参考となるべき事項の通知をしなければならない。

9 対象譲渡につき第三項の規定の適用を受けている者は、第七項の規定に該当することとなつた場合には、居住用家屋取得相続人がその該当することとなつた適用後譲渡をした日から四月を経過する日までに当該対象譲渡をした日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならぬ。

10 前項の規定に該当する場合において、修正

申告書の提出がないときは、納税地の所轄税務署長は、当該申告書に記載すべきであった所得金額、所得税の額その他の事項につき国税通則法第二十四条又は第二十六条の規定による更正を行う。

11 第三十三条の五第三項の規定は、第九項の規定による修正申告書及び前項の更正について準用する。この場合において、同条第三項第一号及び第二号中「第一項に規定する提出期限」とあるのは「第三十五条第九項に規定する提出期限」と、同号中「第三十三条の五第一項」とあるのは「第三十五条第九項」と読み替えるものとする。

12 第一項の規定は、その適用を受けようとする者の同項に規定する資産の譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受けようとする旨その他財務省令で定める事項の記載があり、かつ、当該譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書その他の財務省令で定める書類の添付がある場合に限る。適用する。

13 税務署長は、確定申告書の提出がなかった場合又は前項の記載若しくは添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類及び同項の財務省令で定める書類の提出があつた場合に限る。第一項の規定を適用することができる。

14 第五項から前項までに定めるもののほか、適用前譲渡及び適用後譲渡の対価の額の算定

(居住用財産の譲渡所得の特別控除)

第十八条の二 法第三十五条第十二項に規定する財務省令で定める事項は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める事項とする。

一 法第三十五条第二項各号に掲げる場合に該当して同条第一項の規定の適用を受ける場合 次に掲げる事項

イ 法第三十五条第二項各号に掲げる場合に該当して同条第一項の規定の適用を受けようとする旨

ロ 法第三十五条第二項各号に掲げる場合に該当する事実

二 法第三十五条第三項の規定により同条第一項の規定の適用を受ける場合 次に掲げる事項

イ 法第三十五条第三項の規定により同条第一項の規定の適用を受けようとする旨  
ロ 法第三十五条第三項に規定する対象譲

の方法その他第一項から第四項までの規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

16 国土交通大臣は、第三項の規定により基準を定めるときは、これを告示する。

渡（次項第二号において「対象譲渡」という。）に該当する事実

ハ 法第三十五条第三項に規定する相続又は遺贈（以下この号並びに次項第二号イ(2)(i)及び(3)(vii)において「相続等」という。）に係る同条第五項に規定する被相続人の氏名及び死亡の時における住所並びに死亡年月日

ニ 当該相続等に係る他の居住用家屋取得相続人（法第三十五条第六項に規定する居住用家屋取得相続人をいう。ホにおいて同じ。）がある場合には、その者の氏名及び住所並びにその者の当該相続の開始の時における同項の被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の持分の割合

ホ 当該相続等に係る適用前譲渡（法第三十五条第六項に規定する適用前譲渡をいう。ホ、次項第二号イ(2)及び第四項において同じ。）がある場合には、当該適用前譲渡をした居住用家屋取得相続人の氏名並びにその者が行つた当該適用前譲渡の年月日及び当該適用前譲渡に係る対価の額

ヘ その他参考となるべき事項

2 法第三十五条第十二項に規定する財務省令で定める書類は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める書類とする。

一 前項第一号に掲げる場合 次に掲げる書類

イ 法第三十五条第一項に規定する資産の

- 
- 譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ロ イの譲渡に係る契約を締結した日の前日において当該譲渡をした者の住民票に記載されていた住所と当該譲渡をしたイの資産の所在地とが異なる場合その他これに類する場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類で前項第一号ロに掲げる事項を明らかにするもの
- 二 前項第二号に掲げる場合 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める書類
- イ 対象譲渡が法第三十五条第三項第一号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類
- (1) 当該対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- (2) 法第三十五条第三項の被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの
- (i) 当該対象譲渡をした者が当該被相続人居住用家屋及び当該被相続人居住用家屋の敷地等を前項第二号ハの被相続人(以下この号及び次項において「被相続人」という。)から相続等により取得したこと。
- (ii) 当該被相続人居住用家屋が昭和五十六年五月三十一日以前に建築されたこと。
- (iii) 当該被相続人居住用家屋が建物の
-



- 
- 区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物でないこと。
- (3) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋(法第二十五条第三項第一号に規定する被相続人居住用家屋をいう。(3)から(5)までにおいて同じ。)又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等(同号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。(3)及び(5)において同じ。)の所在地の市町村長又は特別区の区長の次に掲げる事項(同条第五項に規定する居住の用が同項に規定する対象従前居住の用(以下この号において「対象従前居住の用」という。)以外の居住の用である場合には、(i)、(ii)及び(vii)に掲げる事項)を確認した旨を記載した書類
- (i) 法第三十五条第五項の相続の開始の直前(その被相続人居住用家屋が対象従前居住の用に供されていた被相続人居住用家屋である場合には、同項に規定する特定事由(以下この号及び次項において「特定事由」という。))により当該被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前。ロ(3)(i)において同じ。)において、被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
-

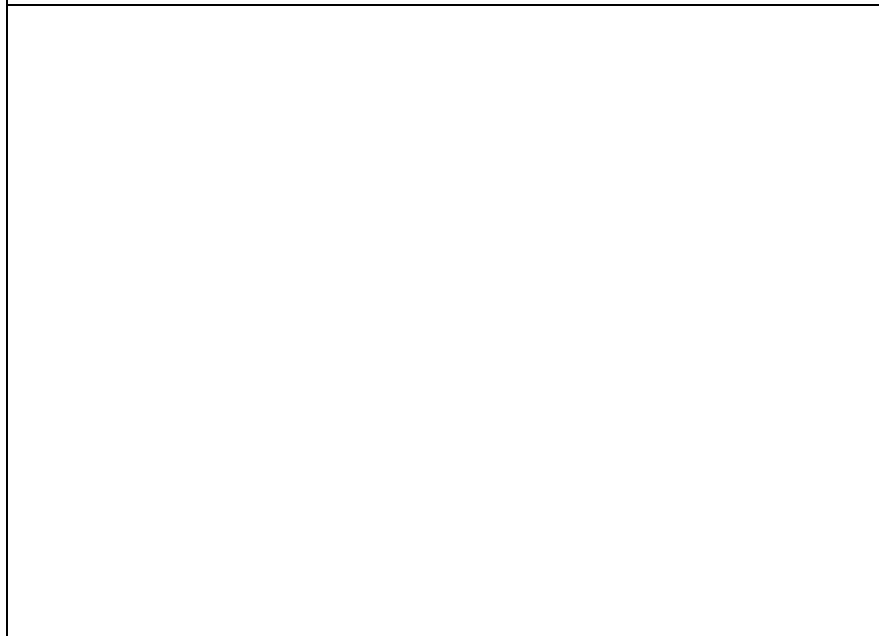
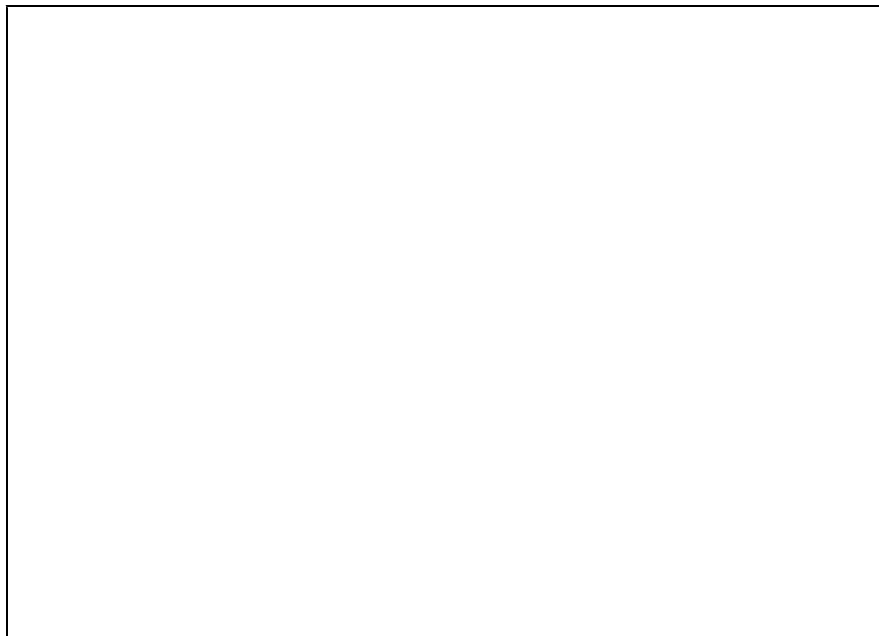
- 
- 
- 
- (ii) 当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等が当該相続の時から当該対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと。
  - (iii) その被相続人居住用家屋が特定事由により法第三十五条第五項の相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。
  - (iv) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。
  - (v) 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。
  - (vi) 被相続人が施行令第二十三条第八項各号に規定する住居又は施設に同居又は入所をした時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前までの間において当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合に
-

- 
- は、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。
- (vii) 相続等による当該被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした法第三十五条第三項に規定する相続人の数
- (4) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋が国土交通大臣が財務大臣と協議して定める法第三十五条第三項に規定する耐震基準（ハ(3)(ii)及び(4)において「耐震基準」という。）に適合する家屋である旨を証する書類
- (5) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等に係る売買契約書の写しその他の書類で、当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係る対価の額が一億円（当該対象譲渡に係る適用前譲渡がある場合には、一億円から当該適用前譲渡に係る対価の額の合計額を控除した残額。ロ(4)において同じ。）以下であることを明らかにする書類
- ロ 対象譲渡が法第三十五条第三項第二号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類
- (1) 当該対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書類
-

- 
- 
- 
- (3)(2) イ(2)に掲げる書類
- 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等(法第三十五条第三項第二号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。(3)及び(4)において同じ。)の所在地の市町村長又は特別区の区長の次に掲げる事項(同条第五項に規定する居住の用が対象従前居住の用以外の居住の用である場合には、(i)から(iv)まで及び(ix)に掲げる事項)を確認した旨を記載した書類
- (i) 法第三十五条第五項の相続の開始の直前において、被相続人がその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋(同条第三項第二号に規定する被相続人居住用家屋をいう。(3)において同じ。)を居住の用に供しており、かつ、当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
- (ii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が当該相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、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。
- (iii) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が当該相続の時から当該対象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。
-

- 
- 
- (iv) 当該被相続人居住用家屋の敷地等が(ii)の取壊し、除却又は滅失の時から当該対象譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。
- (v) その被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が特定事由により法第三十五条第五項の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なかったこと。
- (vi) 特定事由によりその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。
- (vii) 特定事由によりその被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前まで当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。
- (viii) 被相続人が施行令第二十三条第八項各号に規定する住居又は施設に同居又は入所した時から法第三十五条第五項の相続の開始の直前までの

- 
- 間において当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該居住又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。
- (4) (ix) イ(3)(vii)に掲げる事項
- 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等に係る売買契約書の写しその他の書類で、当該被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係る対価の額が一億円以下であることを明らかにする書類
- ハ 対象譲渡が法第三十五条第三項第三号に掲げる譲渡である場合 次に掲げる書類
- (1) 当該対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- (2) イ(2)に掲げる書類
- (3) 当該対象譲渡をした被相続人居住用家屋（法第二十五条第三項第三号に規定する被相続人居住用家屋をいう。(3)及び(4)において同じ。）又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等（同号に規定する被相続人居住用家屋の敷地等をいう。）の所在地の市町村長又は特別区の区長の次に掲げる事項（同条第五項に規定する居住の用が対象従前居住の用以外の居住の用である場合には、(i)及び(ii)に掲げる事項）を確認した旨を記載した書類
-



3  
・  
4

- (5) (略)
- (4) (iii) イ(3)から(vi)までに掲げる事項  
当該対象譲渡をした被相続人居住用  
家屋が国土交通大臣が財務大臣と協議  
して定める耐震基準に適合する家屋で  
ある旨を証する書類又は当該対象譲渡  
をした被相続人居住用家屋の登記事項  
証明書その他の書類で、特定期間内に  
当該被相続人居住用家屋の全部の取壊  
し若しくは除却がされ、若しくはその  
全部が滅失をした旨を証する書類
- (ii)(i) イ(3)(i)、(ii)及び(vii)に掲げる事項  
当該対象譲渡の時から当該対象譲  
渡の日の属する年の翌年二月十五日  
までの期間(4)において「特定期間」  
という。)内に、当該被相続人居住用  
家屋が耐震基準に適合することとな  
ったこと又は当該被相続人居住用家  
屋の全部の取壊し若しくは除却がさ  
れ、若しくはその全部が滅失をした  
こと。