

### 1. 改正の概要

・相続した被相続人の居住用不動産を譲渡した場合にも、一定の場合には、居住用財産の3,000万円特別控除が適用できます。

適用要件項目	要件の内容
家屋の建築時期	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。)であること。
居住要件	相続開始直前において、被相続人の居住用でありかつ被相続人以外に居住していた者がいないこと。
譲渡時期	相続時から相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
対象となる譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被相続人の居住用家屋の譲渡又は被相続人の居住用家屋及びその敷地の譲渡(※1)</li> <li>・被相続人の居住用家屋を除却した後におけるその敷地の譲渡(※2)</li> </ul>
譲渡金額制限	譲渡額が1億円以下。(相続人所有の家屋・土地等が当該被相続人の特例家屋と一体で被相続人の居住用に供されていた場合には、相続人所有分の譲渡額との合計が1億円以下。)

(※1) 次の要件を満たすものに限る。①相続発生時から譲渡時まで、事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと。②譲渡時において、地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること。

(※2) 家屋は相続発生時から除却時まで、敷地は相続発生時から譲渡時まで、事業の用、貸付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。

**○平成28年4月1日から平成31年12月31日までの譲渡に適用される。**

### 2. 実務上の留意点

- ・相続財産に係る譲渡所得税の課税の特例(取得費加算の特例)と本特別控除とは選択適用となること。
- ・地方公共団体の長等が上記(※1)又は(※2)の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類を添付すること。

### 3. 今後の注目点

- ・各種特例との選択適用、重複適用の措置、当該適用要件を証明する添付書類の種類について