

国住政第100号
国住備第507号
平成28年4月1日

日本建築士会連合会会長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿

国土交通省住宅局 住宅企画官

住宅総合整備課長

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「規則」という。）第18条の2第2項第2号イ（4）の規定に基づく「国土交通大臣が財務大臣と協議して定める法（租税特別措置法）第35条第3項第1号ロに規定する地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合する家屋である旨を証する書類」について

平成28年度税制改正において、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家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条の規定に該当する建物を除く。）であって、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ものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び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又は当該土地の上に存する権利を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、一定の要件を満たす譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第39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1億円を超えるものを除く。）をした場合には、法第35条第1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（居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除）を適用する所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところである。

当該特例措置の適用を受けるための被相続人居住用家屋の要件として、法第35条第3項第1号ロ及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第23条第5項において建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4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（平成17年国土交通省告示393号）を満たすことが規定されており、それを証するための書類として規則第18条の2第2項第2号イ（4）に規定する書類が定められたところである。これらを踏まえ、平成28年国土交通

省告示第594号において平成21年国土交通省告示第685号（租税特別措置法施行規則の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類）の一部を改正し、当該証明書類として現行の住宅ローン減税等においても用いられている「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」（以下「耐震基準適合証明書等」という。）を定めたことから、当該告示の改正の趣旨及びその書式の変更に関して十分留意するよう配慮願いたい。

被相続人居住用家屋に係る「耐震基準適合証明書等」の発行に当たっての手續については、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度等に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第1項第2号等の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類及び地方税法施行規則第7条の7第2項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類等に係る建築士等の行う証明について」（平成17年4月1日付け国住備第2号・国住生第1号・国住指第4号国土交通省住宅局住宅総合整備課長・住宅生産課長・建築指導課長通知）の「3. 証明手續(別紙1フロー図参照)」を参照していただきたい。

本通知は、平成28年4月1日以降に、取得した被相続人居住用家屋又はその敷地等を譲渡した場合について適用するものとする。なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みである。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知していただくよう配慮願いたい。

併せて、貴団体会員の建築士に対して、「当該特例措置の適用を受けるために書類の発行の求めがあった場合には、規則第18条の2第2項第2号イ（4）に規定する書類である「耐震基準適合証明書等」を発行する」よう御指導願いたい。