

「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の特別控除）※」
における特約等の例

※令和 5 年度税制改正による拡充部分（譲渡後に耐震基準に適合させる又は取壊しの実施）の適用を受ける場合

○耐震基準に適合させる場合

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 35 条第 3 項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物について同法第 35 条第 3 項に定める耐震基準に適合させるための工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和〇年〇月〇日までに完了させることとします。

なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和〇年〇月〇日までに売主へ交付するものとします。

3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類を交付しないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

○取壊しの場合

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 35 条第 3 項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物の全部の取壊し又は除却工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和〇年〇月〇日までに完了させることとします。

なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和〇年〇月〇日までに売主へ交付するものとします。

3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類の交付をしないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

※上記は売主が本特例措置を受けることができなかった場合の損害賠償について定める特約等の例であるため、売買契約の特約等に付帯する際は、契約の当事者間にて合意した内容に応じ、適宜修正・加筆のうえ利用すること。