

東日本大震災に関する税制上の追加措置について (譲渡所得関係)

東日本大震災により被災された方等が土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例については、パンフレット「[所02](#)東日本大震災により被害を受けられた個人事業者の方へ（個人事業者の所得税、消費税関係）」及び「[所05](#)東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）」の譲渡所得関係の措置に加え、新たに次のような税制上の措置が追加されました。

1 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例に関する追加措置

《特例の概要》

その有していた家屋でその居住の用に供していたものが、東日本大震災により滅失^(注1)したことによって、その居住の用に供することができなくなった方（以下1において「被相続人」といいます。）の相続人^(注2)が、その家屋（以下「被相続人所有家屋」といいます。）の敷地の用に供されていた土地等を、災害があった日から7年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡をした場合に、租税特別措置法に定める次に掲げる「譲渡所得の課税の特例」の適用要件を満たすときは、その特例の適用を受けることができることとされました。

注1 「滅失」には、通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を含みます。

注2 「相続人」は、その居住の用に供することができなくなったときの直前において被相続人所有家屋に居住していた方に限ります。

譲 渡 所 得 の 課 税 の 特 例	
1	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（措法31の3）
2	居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除（措法35）
3	特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2）
4	特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の5）
5	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5）
6	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）

《特例の適用を受けるための手続》

上記の追加措置の適用を受けるためには、被相続人所有家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡したことによる譲渡所得の確定申告の際に、確定申告書に、この特例の適用を受ける旨を記載するとともに、上記の「譲渡所得の課税の特例」の適用を受けるために必要な租税特別措置法に定める添付書類に加え、次に掲げる書類を添付する必要があります。

添 付 書 類	
①	被相続人所有家屋が、東日本大震災により滅失したことにより、その居住の用に供することができなくなったことを明らかにする書類（「 り災証明書 」など）
②	被相続人が、被相続人所有家屋を居住の用に供することができなくなった時（以下「家屋滅失時」といいます。）の直前において有していたことを明らかにする書類（「 登記事項証明書 」など）
③	被相続人が、家屋滅失時の直前において被相続人所有家屋を居住の用に供していたことを明らかにする書類（「 住民票の写し 」 ^(※) など）
④	譲渡をした方が、その土地等を有していたことを明らかにする書類（「 登記事項証明書 」など）
⑤	譲渡をした方が、被相続人の相続人であることを明らかにする書類（「 戸籍の謄本 」など）
⑥	譲渡をした方が、家屋滅失時の直前においてその被相続人所有家屋に居住していたことを明らかにする書類（「 住民票の写し 」 ^(※) など）

※ 譲渡をした日から2月を経過した日後に交付を受けたものに限ります。

2 特定の事業用資産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例に関する追加措置

《特例の概要》

被災区域^(注1)内の土地等、建物、構築物で、その事業^(注2)の用に供している資産（以下「相続事業用資産」といいます。）^(注3)を有していた方（以下2において「被相続人」といいます。）の相続人^(注4)が、平成28年3月31日までにその相続事業用資産の譲渡をし、国内にある土地等、減価償却資産（以下「買換資産」といいます。）^(注3)を取得する場合に、次の「特例の適用要件」を満たすときは、課税を繰り延べる買換えの特例の適用を受けることができることとされました。

- (注) 1 「被災区域」とは、東日本大震災により滅失をした建物又は構築物の敷地及びその建物又は構築物と一体的に事業の用に供される附属施設の用に供されていた土地の区域をいいます。
 2 「事業」とは、事業と称するに至らなくても、相当の収入を得ている継続的な不動産等の貸付けを含みます。
 3 「相続事業用資産」及び「買換資産」には、棚卸資産及び雑所得の基となる資産は含まれません。
 4 「相続人」は、平成23年3月11日の直前においてその被相続人が行っていた事業に従事していた方又はその被相続人と生計を一にしていた方に限ります。

特例の適用要件

適用要件	
1	被災区域内の土地等、建物、構築物で平成23年3月11日前に取得したものの ^(注1) を譲渡 ^(注2) し、国内にある土地等、減価償却資産を取得 ^(注3) すること
2	買換資産 ^(注4) は、①譲渡した年の前年中 ^(注5) に取得して税務署長に届出をしたもの ^(注6) 、②譲渡した年中に取得したもの又は③譲渡した年分の確定申告において、譲渡した年の翌年中 ^(注5) に取得する見込みである旨の申告を行ったものであること
3	買換資産をその取得の日から1年以内に事業の用に供すること ^(注7)

- (注) 1 「平成23年3月11日前に取得したもの」には、同日以後に所得税法第60条第1項各号に該当する相続、贈与等により取得した資産（被相続人・贈与者等が同日前に取得したものに限りません。）等が含まれます。
 2 「譲渡」には、収用特例の対象となる譲渡、贈与、交換、現物出資及び金銭債務の弁済に代えてする代物弁済は含まれません。
 3 「取得」には、建設及び製作を含みますが、贈与、交換、所有権移転外リース取引及び金銭債務の弁済に代えてする代物弁済は含まれません。
 4 買換資産である土地等の面積が相続事業用資産である土地等の面積の5倍を超えるとときは、その超える部分は買換資産にはなりません。
 5 一定のやむを得ない事情がある場合は、相続事業用資産を譲渡した年の前々年中又は翌々々年中に買換資産を取得した場合もこの特例の適用を受けることができます（租税特別措置法第37条の規定と同様です。）。
 6 譲渡した年の前年以前に取得した資産を買換資産として特例の適用を受ける場合には、買換資産を取得した年の翌年3月15日までに「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」を提出しなければなりません。ただし、平成23年3月11日以後に取得（建設及び製作を含みます。）をするものに限られます。
 7 買換資産をその取得の日から1年以内に事業の用に供しない場合又は供しなくなった場合には、この特例の適用は認められないため、これらの事情に該当することとなった日から4ヵ月以内に修正申告書を提出しなければなりません。

《特例の適用を受けるための手続》

上記の追加措置の適用を受けるためには、相続事業用資産を譲渡したことによる譲渡所得の確定申告の際に、確定申告書に、この特例の適用を受ける旨を記載するとともに、次に掲げる書類を添付する必要があります。

添付書類	
①	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）
②	相続事業用資産が被災区域内にあることを明らかにする書類（「り災証明書」、「閉鎖建物登記事項証明書」など）
③	買換資産の取得を証する書類（「登記事項証明書」など）
④	その譲渡をした方が相続事業用資産を有していた被相続人の相続人に該当することを明らかにする書類（譲渡をした方の「戸籍の謄本」など）

- ☞ このパンフレットは、平成25年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。
 ☞ 電話相談・税務署窓口でのご相談
 このパンフレットの手続の内容などに関し、ご質問・ご不明な点がございましたら、最寄りの税務署にお気軽にお問い合わせください（住所地の所轄税務署以外の税務署でも、ご相談を受け付けています。）。
 ☞ 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】
 国税庁ホームページには、東日本大震災により被害を受けた方の申告・納税等に関する各種パンフレット、各種手続に使用する様式などを掲載しています。