

マイホームを売却した場合の特例

チェックシート

(3,000万円の特別控除(措法35条①)・軽減税率(措法31条の3))

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却したマイホームにお住まいでしたか。

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、マイホームが2か所あった場合は、最寄りの税務署へお尋ねください(措通31の3-2, 6、措令20の3②)。
- ※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。
- ※3 所有者として居住の用に供したことがない場合は、特例の適用は受けられません。

いいえ



はい



2 あなたが、売却したマイホームに住まなくなったのは、令和3年1月2日以後ですか。

いいえ



はい



3 売却したマイホーム(家屋)はあなたの所有名義でしたか。

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し、敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、最寄りの税務署へお尋ねください(措通31の3-19, 35-4、31の3-5、35-2、31の3-18)。

いいえ



はい



4 売却先(買主)は第三者ですか。

- ※ あなたの配偶者や一定の親族、同族会社など特別の関係にある人(会社)に売却された場合は特例の適用を受けることはできません。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(措令20の3①)。

いいえ



はい



5 あなたは、売却したマイホームの全てを住まいとして利用していましたか。

- ※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、居住の用に供していた部分のみ特例の適用を受けることができます。詳しくは最寄りの税務署へお尋ねください(措通31の3-7, 8)。

いいえ



はい



6 あなたは、令和3年分から令和5年分の所得税の申告で、今回売却された住まい以外のマイホームについて、住宅借入金等特別控除(いわゆる「住宅ローン控除」)又は認定(長期優良)住宅新築等特別税額控除の適用を受けていますか。(受けている⇒最寄りの税務署へ確認後、進んでください。)

はい



いいえ



裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

表面からの続き

7 あなたは、令和6年分の申告で、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の特例又は認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除を適用しますか。

【注意】 令和6年分の申告において3,000万円の特別控除（措法35条①）の適用を受けた場合は、令和7年及び8年分の申告で、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の特例又は認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除が適用できませんのでご注意ください。

はい

いいえ

8 令和4年分から令和5年分の所得税の申告で、居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けていませんか。

（受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」）

《居住用財産を売却した場合の特例》

3,000万円の特別控除（措法35条①）、買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の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の特例（措法41条の5）、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）

※ この項目で「いいえ」となった場合は、3,000万円の特別控除の特例の適用は受けられませんが、下の「9」の項目の要件を満たしている場合には、軽減税率の特例（措法31条の3）の適用を受けることができます。

※
いいえ

特例の適用を受けることはできません。

はい

3,000万円の特別控除（措法35条①）の特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 同一年中に、相続した空き家を売却した場合の特例（措法35条③）を併せて適用する場合の特別控除額は3,000万円までが限度となります。
- ※3 譲渡所得金額から、3,000万円の特別控除額を差し引いた後においても、譲渡所得金額が算出される場合で次の「9」の項目の要件を満たしている場合には、軽減税率の特例（措法31条の3）を併用して適用を受けることができます。

※ 配偶者特別控除などの所得控除が適用される合計所得金額の判定は、3,000万円の特別控除前の譲渡益の金額で判定します。

9 売却したマイホームは、日本国内にあり、また、家屋及び敷地のいずれも平成25年12月31日以前に取得したものですか。

- ※1 令和4年分から令和5年分の所得税の申告で、この軽減税率の特例の適用を受けている場合は適用できません。
- ※2 家屋を平成26年1月1日以降に新築した場合は適用できません。
- ※3 相続、遺贈又は贈与により取得した場合は、前所有者が取得した日から起算します。
- ※4 家屋を増改築した場合や、敷地を買い増した場合は、最寄りの税務署へお尋ねください。（措通31・32共-6、措通31の3-4）

いいえ

軽減税率の特例の適用を受けることはできません。

はい

軽減税率（措法31条の3）の特例の適用を受けることができます。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

3,000万円の特別控除（措法35条①）・軽減税率（措法31条の3）の特例の適用に共通する必要な書類		チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】	☐
2	譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
軽減税率（措法31条の3）の特例の適用に必要な書類		チェック
3	売却したマイホーム（家屋及び敷地）の登記事項証明書 ※ 申告書等への記載等により以下の必要事項を税務署に提供する場合、登記事項証明書の添付を省略することができます。 建物：建物の所在する市区町村、字、土地の地番及び当該建物の家屋番号又は不動産番号 土地：土地の所在する市区町村、字及び当該土地の地番又は不動産番号	☐