

譲渡所得の内訳書の記載要領(居住用)

記載例

【手順 ※①から⑤の順に記載します。】

- ① 1面に現住所、氏名、電話番号、職業を記載する。
- ② 売却時の売買契約書に基づいて、2面の1を記載する。
- ③ 取得時の売買契約書、領収証に基づいて、3面の2を記載する。
- ④ 売却時の費用の領収証等に基づいて、3面の3を記載する。
- ⑤ 3面の4において、所得金額を計算する。

契約締結日の前日において、住民票の住所と売却物件の所在地とが異なる場合は、**戸籍の附票の写しなど、売却物件を居住の用に供していたことを明らかにするものの添付が必要**となります。

あなたの現住所、氏名等を記入してください。

1面

あなたの

現住所 (前住所)	Y市〇〇町1-2-3 (Y市△△町6-6-4)	フリガナ 氏名	コクゼイ ジロウ 国税 次郎
電話番号 (連絡先)	×××-〇〇〇-△△△△	職業	無職

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

売却時の売買契約書の内容を記載してください。

- ・ 物件所在地
- ・ 物件の種類
- ・ 売買契約日
- ・ 相手方(買主)
- ・ 譲渡(売却)価額

2面

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 Y市△△町6-54
所在地 (住居表示) Y市△△町6-6-4

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 借地権	(実測) m ² 350.0 (公簿等) m ²	利用状況 <input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 〇年〇月~ 〇年〇月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他	売買契約日 〇年〇月〇日
建物	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 事務所	m ² 200.0		引き渡した日 〇年〇月〇日

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分	共有者の住所・氏名		共有者の持分	
	土地	建物	土地	建物
	(住所)	(氏名)		
	(住所)	(氏名)		

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

住所 Z市〇〇町4-6-2
氏名(名称) ××不動産 職業(業種) 不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

① 譲渡価額 50,000,000 円

代金を受け取った日、金額及びお売りになった理由を記載してください。

【参考事項】

代金の 1回目 〇年〇月〇日 2回目 〇年〇月〇日 3回目 年月日 未収金 年月日(予定)

受領状況 10,000,000 円 40,000,000 円 円

お売りになった理由 買主から頼まれたため 借入金を返済するため その他 (子供と同居するため) 他の資産を購入するため 事業資金を捻出するため

3面

2 譲渡(売却)された土地・建物の購入(建築)代金などについて記載してください。

(1) 譲渡(売却)された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入(建築)されましたか。

購入 価額の内訳	購入(建築)先・支払先		購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	Y市××町2-3-1	〇〇建設(株)	〇・〇・〇	24,740,000 円
建物	同上	同上	〇・〇・〇	20,260,000 円
小計			(イ)	24,740,000 円
小計			(ロ)	20,260,000 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

取得時の売買契約書、領収証などの内容を記載してください。

※ 取得時の購入価額が不明な場合には、**譲渡価額の5%を概算取得費として計上**できます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) 償却率 経過年数 償却費相当額(ハ)

標準 20,260,000円 × 0.9 × 0.031 × 32 = 18,088,128円

(3) 取得費を計算します。

取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円

取得費 26,911,872 円

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」に当ててください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

建物をお売りになっている場合は、**減価償却の計算**が必要です。

(参考)
償却率...木造 0.031
経過年数...32年4か月
⇒32年※
※ 6か月以上の端数:切上げ
6か月未満の端数:切捨て

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料	Y市△△町4-2-10	(株)△△不動産販売	〇・〇・〇	1,716,000 円
収入印紙代				30,000 円
譲渡費用				1,746,000 円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

譲渡費用に【該当するもの】

- ・ 仲介手数料
- ・ 契約書に貼った収入印紙代
- ・ 測量費 など

【該当しないもの】

- ・ 固定資産税
- ・ 修繕費 (維持管理費)
- ・ 抵当権抹消登記費用 など

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・借・震	50,000,000 円	28,657,872 円	21,342,128 円	21,342,128 円	0 円
長期	35条第1項					
短期	所・借・震					

【短期譲渡・長期譲渡の区分】
譲渡(売却)した資産が、譲渡した年の1月1日現在で
所有期間5年以下 ⇒ 短期
所有期間5年超 ⇒ 長期

【特例適用条文】
居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除 ⇒ 措35条第1項

【特別控除額】
「C差引金額」欄の金額を限度として、最高3,000万円まで控除できます。