

R6	税務署整理欄

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例適用チェック表

((参考) 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適用チェック表)

このチェック表は、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例の適用要件について、チェックしていただくためのものです。ご自分でチェックの上、確定申告書及び譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）とともに提出してください。

《特例の概要》

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例は、居住用財産を譲渡した場合で一定の要件を満たすときに、譲渡所得の金額の計算上3,000万円までの特別控除額を控除することができる特例です（措法35①）。また、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は、長期保有の居住用財産の譲渡による所得（長期譲渡所得）について、居住用財産を譲渡した場合の特別控除額を控除した残額に軽減税率を適用して税額を計算する特例です（措法31の3）。

		氏名						
チ ャ ッ ク 項 目			該 当	非 該 当				
(チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)								
1	あなたが居住の用に供していたもの（居住していた時点において、あなたが所有していたもの）の譲渡ですか。 ※ 居住用家屋の所有者以外の者がその家屋の敷地（土地等）の全部又は一部を有している場合において、家屋の所有者がこの特例の適用を受け、かつ、次に掲げる要件の全てに該当する場合には、家屋に係る3,000万円控除の残額を土地等の所有者の譲渡所得の金額から控除することができます。 ① その家屋とともにその敷地の用に供されている土地等の譲渡があったこと。 ② その家屋の所有者と土地等の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。 ③ その土地等の所有者は、その家屋の所有者とともにその家屋を居住の用に供していること。		は い	いいえ				
2	次のうち該当する区分についてチェックしてください（該当区分の「 <input type="checkbox"/> 欄」にもチェック（ <input checked="" type="checkbox"/> ）を付してください。）。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 2px;">譲渡の時に居住用財産が1か所の場合</td> <td style="padding: 2px;"> <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 「はい」に○を付けてください。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した居住用財産から転居したのは令和3年1月2日以後ですか。 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">譲渡の時に居住用財産が複数の場合</td> <td style="padding: 2px;"> <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 譲渡の時に、主として居住していた家屋の譲渡ですか。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した家屋に居住しなくなったのは令和3年1月2日以後で、かつ、その譲渡した家屋に居住しなくなった時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。 </td> </tr> </table>	譲渡の時に居住用財産が1か所の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 「はい」に○を付けてください。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した居住用財産から転居したのは令和3年1月2日以後ですか。	譲渡の時に居住用財産が複数の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 譲渡の時に、主として居住していた家屋の譲渡ですか。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した家屋に居住しなくなったのは令和3年1月2日以後で、かつ、その譲渡した家屋に居住しなくなった時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。		は い	いいえ
譲渡の時に居住用財産が1か所の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 「はい」に○を付けてください。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した居住用財産から転居したのは令和3年1月2日以後ですか。							
譲渡の時に居住用財産が複数の場合	<input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 譲渡の時に、主として居住していた家屋の譲渡ですか。 <input type="checkbox"/> 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した家屋に居住しなくなったのは令和3年1月2日以後で、かつ、その譲渡した家屋に居住しなくなった時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。							
3	次のうち該当する区分についてチェックしてください（該当区分の「 <input type="checkbox"/> 欄」にもチェック（ <input checked="" type="checkbox"/> ）を付してください。）。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊さずに譲渡した場合 「はい」に○を付けてください。</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊し土地等のみを譲渡した場合 居住の用に供していた家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつ、その家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等を使用していませんか。</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊さずに譲渡した場合 「はい」に○を付けてください。	<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊し土地等のみを譲渡した場合 居住の用に供していた家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつ、その家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等を使用していませんか。		は い	いいえ		
<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊さずに譲渡した場合 「はい」に○を付けてください。								
<input type="checkbox"/> 居住の用に供していた家屋を取り壊し土地等のみを譲渡した場合 居住の用に供していた家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつ、その家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等を使用していませんか。								
4	配偶者、直系血族、生計を一にする親族、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者、一定の同族会社等への譲渡ですか。		いいえ	は い				
5	令和4年分又は令和5年分において、既に次の居住用財産の譲渡所得の特例の適用を受けていますか。また、この譲渡について、次の(1)以外の居住用財産の譲渡所得の特例の適用を受けますか。 (1) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35①） (2) 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） (3) 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） (4) 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の5） (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の5の2）		いいえ	は い				

(裏面へ続きます⇒)

チエツク項目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)		該当	非該当
6	<p>この譲渡について、次の特例の適用を受けますか。</p> <p>(1) 固定資産の交換の場合の特例 (所法58)</p> <p>(2) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例 (措法31の2)</p> <p>(3) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例 (措法33)</p> <p>(4) 収用等の交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例 (措法33の2)</p> <p>(5) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例 (措法33の3)</p> <p>(6) 収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例 (措法33の4)</p> <p>(7) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の特例 (措法34)</p> <p>(8) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除の特例 (措法34の2)</p> <p>(9) 特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の1,000万円の特別控除の特例 (措法35の2)</p> <p>(10) 低未利用土地等を譲渡した場合の100万円の特別控除の特例 (措法35の3)</p> <p>(11) 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例 (措法37)</p> <p>(12) 特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例 (措法37の4)</p> <p>(13) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例 (措法37の5)</p> <p>(14) 特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例 (措法37の6①二) (一部)</p> <p>(15) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例 (措法37の8)</p>	いいえ	はい
7	<p>今回譲渡した居住用財産以外の財産について、令和3年から5年までのいずれかの年分における「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」(措法41、41の2の2、41の3の2)又は「認定住宅等新築等特別税額控除」(措法41の19の4)の特例(以下併せて「ローン控除等」といいます。)の適用の有無に応じ、次のうち該当する区分についてチェックしてください(該当区分の「<input type="checkbox"/>欄」にもチェック(✓)を付してください。)</p> <p>(注) ローン控除等と居住用財産を譲渡した場合の特例は重複適用できません。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和3年分から5年分でローン控除等の適用を受けていない場合 令和3年から5年までのいずれかの年分において、ローン控除等の適用を受けておらず、かつ、令和6年分においても適用を受けないですか。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和3年分から5年分でローン控除等の適用を受けている場合 ローン控除等の適用を受けていた令和3年から5年までの各年分の所得税についての修正申告書又は期限後申告書を、令和6年分の所得税の確定申告期限までに提出し、適用を受けた(特定増改築等)住宅借入金等特別控除又は認定住宅等新築等特別税額控除に相当する税額を納付しますか。 また、令和6年分においてもローン控除等の適用を受けないですか。</p>	はい	いいえ
8	<p>令和7年分及び令和8年分において、ローン控除等の適用を新たに受けないですか。</p> <p>(注) この特例の適用を撤回してローン控除等の適用を受けることはできません。</p>	はい	いいえ

(注) 1 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35③)の適用を受ける場合においても、重複してこの特例(措法35①)を適用することはできませんが、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。

2 法定申告期限後、特定の居住用財産の買換えの場合の特例(措法36の2)への特例の選択替えはできません。

(参考) 基礎控除や配偶者(特別)控除などの所得控除の適用に当たっての「合計所得金額」の判定は、3,000万円までの特別控除前の金額で判定します。

【参考】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)適用要件〔3,000万控除と併用の場合〕

チエツク項目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)		該当	非該当
9	上記1～8の項目は全て「該当」ですか。	はい	いいえ
10	譲渡した居住用財産は、国内に所在するもので、家屋・敷地ともに平成25年12月31日以前(家屋を令和5年中に取り壊した場合は、平成24年12月31日以前)に取得(購入)しましたか。	はい	いいえ
11	令和4年分又は令和5年分において、既にこの特例(措法31の3)の適用を受けていますか。	いいえ	はい

【添付書類】

これらの特例の適用を受けるためには、次の書類を確定申告書に添付する必要があります。

共通 〔特別控除の特例〕 〔軽減税率の特例〕	居住用財産の譲渡に係る契約締結日の前日において、譲渡をした方の住民票に記載されていた住所と譲渡した資産の所在地が異なるなど一定の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しなど、譲渡した資産を居住の用に供していたことを明らかにするもの。
軽減税率の特例	<p>① 譲渡した家屋の登記事項証明書又は閉鎖事項に係る登記事項証明書</p> <p>② 譲渡した土地の登記事項証明書(借地の場合には、土地賃貸借契約書の写しなど)</p> <p>(注) 「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を添付することなどにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができます。</p>