

譲渡所得のチェックシート(令和7年分)

このチェックシートは、譲渡所得の金額が正しく計算できるよう、一般に誤りやすい事項についてまとめたものです。「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】」・「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表)【総合譲渡用】」を作成する際に、次の事項を確認した上、これらの内訳書に添付して提出してください。

「確認事項」欄の書類のうち確認した書類及び「確認」欄の該当するものを○で囲んでください。

確認事項				確認
① 譲渡価額	売買代金は契約書等で確認されましたか。 〔売買契約書・覚書・清算書・預金通帳 領収証・その他()〕 ※ 受け取った固定資産税等の清算金や実測による売買代金の清算金も譲渡価額に含めて計算します。	はい いいえ		売買契約書などで確認してください。
② 譲渡資産の取得費	購入(建築)代金は契約書等で確認されましたか。 〔売買契約書・工事請負契約書・預金通帳 領収証・その他()〕 取得の時期は契約書等で確認されましたか。 〔売買契約書・工事請負契約書・預金通帳 領収証・その他()〕	はい いいえ はい いいえ		建物などについては減価償却費相当額を差し引いた金額が取得費となります。
	建物がある場合、建物については減価償却の計算をされましたか。 ※ 業務用建物の場合の「償却費相当額」は、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額となります。	はい いいえ		概算取得費と造成費等は重複計上できません。
	概算取得費(譲渡価額の5%)のほかに土地の造成費などを重複して取得費に含めていませんか。	はい いいえ		買換え・代替又は交換の特例を受けている場合には、取得費の計算が通常と異なります。
③ 譲渡費用	購入(取得)したときに、買換え、代替又は交換の特例を受けていませんか。	はい いいえ		領収証などで確認してください。
	仲介手数料などの譲渡費用は領収証等で確認されましたか。〔領収証・その他()〕	はい いいえ		維持管理費となるものは、譲渡費用に該当しません。
	固定資産税や修繕費のような資産の維持管理費となるものが、譲渡費用の中に含まれていませんか。	はい いいえ		左の表で確認してください。
土地や建物の長期・短期の区分は、確認されましたか。				貼っていないときには、過怠税を納めなければならぬ場合があります。
区分	譲渡の日	譲渡資産の取得の日	長期・短期の区分	
土地 建物	令和7年中	令和元年12月31日以前	長期	
		令和2年1月1日以後	短期	
売買契約書には、契約金額に見合った収入印紙が貼ってありますか。				はい いいえ

【譲渡所得の主な特例】(※印はチェック表番号)

	主 な 特 例 の 概 要
1	◎固定資産の交換の場合の特例 ※【J07-02】 土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換した場合で一定の要件を満たすときに、譲渡がなかったものとみなされる特例です(所法58)。
2	◎保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の特例 ※【J07-03】 保証債務を履行するために資産を譲渡した場合で、保証債務の履行に伴う求償権の全部又は一部を行使することができないこととなつたときに、所定の方法により計算した金額について、譲渡所得の金額の計算上、譲渡がなかったものとみなされる特例です(所法64②)。
3	◎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 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合で一定の要件を満たすときに、税率を軽減する特例です(措法31の2)
4	◎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 ※【J07-07(参考)】 長期保有の居住用財産の譲渡による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)。
5	◎収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例 ※【J07-04】 収用等により資産を譲渡した場合において、補償金等の全部で代替資産を取得したときは譲渡がなかったものとされ、補償金等の一部で代替資産を取得したときは残りの補償金等について譲渡所得が課税される特例です(措法33)。
6	◎収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例 ※【J07-05】 収用等により資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(又は山林所得)の金額の計算上、5,000万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33の4)。
7	◎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1,500万円の特別控除の特例 ※【J07-06】 特定の住宅地造成事業等のために土地等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、1,500万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34の2)。
8	◎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 ※【J07-07】 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)。
9	◎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 ※【J07-08】 被相続人の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(又は2,000万円)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35③)。
10	◎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 ※【J07-09】 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得をした国内の土地等で、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるものを譲渡した場合に、譲渡所得の金額の計算上、1,000万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35の2)。
11	◎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 ※【J07-10】 都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円(一定の場合は800万円)以下で譲渡した場合に、譲渡所得の金額の計算上、100万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35の3)。
12	◎特定の居住用財産の買換えの場合の特例 ※【J07-11】 一定の要件を満たす居住用財産を譲渡し、一定の期間内に居住用財産を取得して居住した場合に、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額を超える場合にはその超える部分に譲渡所得が課税される特例です(措法36の2)。
13	◎特定の事業用資産の買換えの場合の特例 特定の地域内にある事業用の土地建物等を譲渡し、一定期間内に特定地域内にある土地や減価償却資産など特定の資産を取得し、その取得の日から1年以内に買換資産を事業の用に供した場合に、譲渡所得の一部について課税を繰延べる特例です(措法37①)。
14	◎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特例 特定の地域内にある土地等、建物又は構築物を譲渡し、それらの敷地の用に供されている土地等の上に建築される中高層の耐火建築物その他特定の資産を取得した場合に、譲渡価額と買換資産の取得価額との差額に譲渡所得を課税し、残りの部分については課税を繰り延べる特例です(措法37の5)。
15	◎相続財産に係る譲渡所得の課税の特例 ※【J07-12】 相続又は遺贈により取得した財産を、相続税の申告期限から3年以内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定の金額を、譲渡所得の金額の計算上、取得費に加算することができる特例です(措法39)。
16	◎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 ※【J07-13】 特定の居住用財産を買い換えた場合で一定の要件を満たすときに、その譲渡損失の金額について、土地・建物等の譲渡による所得以外の一定の所得との損益通算及び翌年以後3年内の各年分の総所得金額等から繰越控除をすることができる特例です(措法41の5)。
17	◎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 ※【J07-14】 特定の居住用財産を譲渡した際に一定の譲渡損失の金額(住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した金額が限度となります。)がある場合には、土地・建物等の譲渡による所得以外の一定の所得との損益通算及び翌年以後3年内の各年分の総所得金額等から繰越控除をすることができる特例です(措法41の5の2)。

(注) 上記の表は、譲渡所得の全ての特例を記載しているものではありません。