

居住用の家屋や敷地（居住用財産）を譲渡した場合の特例チェックシート

I 3,000万円の特別控除の特例・措法35条1項(2項該当) ⇒ 一面・二面

II 所有期間が10年超の居住用財産を譲渡(売却)した場合の軽減税率の特例・措法31条の3 ⇒ 二面

一面

氏 名 _____

☆ 令和7年分の所得税及び復興特別所得税の申告で「3,000万円の特別控除の特例(措法35条1項(2項該当))」や「所有期間が10年超の居住用財産を譲渡(売却)した場合の軽減税率の特例(措法31条の3)」の適用を受ける場合は、令和8年、令和9年に、借入金により住宅を取得し入居しても、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(いわゆる「ローン控除」)(措法41条・措法41条の3の2)又は認定住宅等新築等特別税額控除(措法41条の19の4)の特例の適用を受けることができません。

☆ 「はい」「いいえ」を○で囲みながら進んでください。

☆ 「※」に該当する場合は、国税庁ホームページ(タックスアンサー)をご確認いただくか、職員にお尋ねください。

I 3,000万円の特別控除の特例・措法35条1項(2項該当)

国税庁ホームページ(タックスアンサー)はこちら



1	<p>あなた(売却した方)が譲渡(売却)物件にお住まいでしたか？</p> <p>※ 単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合</p> <p>※ 住まいが2か所以上ある場合</p> <p>※ 仮住まいであるなど、一時的な目的で居住していた場合</p>	いいえ	特 例 の 適 用 を 受 け ら れ ま せ ん
はい			
2	<p>あなたが譲渡(売却)した住まい(＝家屋)から転居したのは、令和4年1月2日以後ですか？</p> <p>※ 譲渡後も住み続けている場合</p> <p>※ 災害により家屋が滅失した場合</p>	いいえ	
はい			
3	<p>譲渡(売却)した住まいはあなたのものでしたか？(所有権がありましたか？)</p> <p>※ 敷地のみの譲渡(売却)で、家屋の所有者が異なる場合</p> <p>※ 譲渡(売却)するために家屋を取り壊した場合</p> <p>※ 住まいの敷地の一部を譲渡(売却)した場合</p> <p>※ 所有権を取得した後、居住することなく譲渡(売却)した場合</p>	いいえ	
はい			
4	<p>譲渡(売却)先(買主)は第三者ですか？</p> <p>※ 譲渡(売却)先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合</p>	いいえ	
はい			
5	<p>譲渡(売却)物件の全部を住まいとして利用していましたか？</p> <p>※ 店舗兼住宅のように、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</p>	いいえ	
はい			
6	<p>あなたは、令和4年分から令和6年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、今回譲渡(売却)した住まい以外の居住用財産について(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(いわゆる「ローン控除」)又は認定住宅等新築等特別税額控除の特例(併せて「ローン控除の特例等」といいます。)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」(注)) (注) 本特例の適用を受ける場合は、ローン控除の特例等の適用を受けた年分の所得税について、期限後申告又は修正申告をする必要があります。</p>	いいえ	
はい			
7	<p>あなたは、令和7年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、ローン控除の特例等を適用しませんか？(適用しない⇒「はい」、適用する⇒「いいえ」) (注) 令和7年分の申告で3,000万円の特別控除の特例の適用を受ける場合は、令和8年分又は令和9年分の申告でローン控除の特例等の適用を受けることはできません。</p>	いいえ	
はい			
8	<p>あなたは、令和5年分、令和6年分の申告で、居住用財産関係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」) 《居住用財産関係の特例》 3,000万円の特別控除(措法35条1項(3項により適用する場合を除く))、買換え(交換)の特例(措法36条の2、措法36条の5)、譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5、措法41条の5の2)</p>	いいえ	
はい			

二面へ

二面へ

↓

<p style="text-align: center;">措 法 3 5 条 1 項 (2 項 該 当) の 特 例 の 適 用 を 受 け る こ と が で き ま す</p> <p>☆ 長期(短期)譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。</p> <p>☆ 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が算出される場合で、この面(二面)の項目「9」、「10」及び「11」の要件を満たしている場合には、「所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」を併用して受けることができます。</p> <p style="padding-left: 20px;">この面(二面)の参考欄もお読みの上、項目「9」へお進みください。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 50px; margin: 0 auto;">二 面</div>
--	--

☆ 3,000万円の特別控除の特例は、受けられませんが、この面(二面)の項目「9」、「10」及び「11」の要件を満たしていれば、「所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」が受けられます。

項目「9」へお進みください。

(参考)

☆ 基礎控除や配偶者特別控除などの所得控除、贈与税の住宅取得等資金の非課税等の適用に当たっての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。

【 留 意 事 項 (他 の 特 例 と の 関 係 に つ い て) 】

所法第58条、措法第31条の2、第33条～第33条の4、第34条、第34条の2、第35条の2、第35条の3、第36条の2、第36条の5、第37条、第37条の4、第37条の5、第37条の6第1項第2号、第37条の8の特例を適用する譲渡については、本特例の適用を受けることはできません。

Ⅱ 所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例・措法31条の3

☆ 一面の項目1～7が全て「はい」であることを確認した後に進んでください。

9	譲渡(売却)した住まいは、国内に所在するものですか？	いいえ	<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">受 特 け 例 ら の れ 適 ま 用 せ ん を</div>
	↓ はい		
10	令和5年分、令和6年分の所得税及び復興特別所得税の申告において軽減税率の特例(措法31条の3)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」)	いいえ	
	↓ はい		
11	譲渡(売却)した住まいは家屋・敷地ともに平成26年12月31日以前に取得(購入)しましたか？ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判定します。 ※ 家屋を増改築した場合 ※ 敷地を買い増した場合	いいえ	
	↓ はい		

措 法 3 1 条 の 3 の 特 例 の 適 用 を 受 け る こ と が で き ま す

【 留 意 事 項 (他 の 特 例 と の 関 係 に つ い て) 】

所法第58条、措法第31条の2、第33条～第33条の3、第35条の3、第36条の2、第36条の5、第37条、第37条の4、第37条の5(第6項を除く)、第37条の6第1項第2号、第37条の8の特例を適用する譲渡については、本特例の適用を受けることはできません。

確定申告書に次の書類を添付して提出してください。

☆ Ⅰ 措法35条1項(2項該当)・Ⅱ 措法31条の3の特例の適用に共通する必要な書類

- ☐ 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譲渡資産の所在地が異なる場合には、次に掲げるいずれかの書類
 - ① 戸籍の附票の写し
 - ② 譲渡資産の所在地を管轄する市区町村の住民票に登録されていなかった事情の詳細を明らかにする書類
 - ③ 土地建物に居住していた事実を明らかにする書類で譲渡者が譲渡資産を居住の用に供していたことを明らかにするもの

☆ Ⅱ 措法31条の3の特例の適用に必要な書類

- ☐ 譲渡(売却)した家屋の登記事項証明書又は閉鎖に係る登記事項証明書
 - ☐ 譲渡(売却)した土地の登記事項証明書(借地の場合には、土地賃貸借契約書など)
- (注) 登記事項証明書については、「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」を提出することなどにより、その添付を省略することができます。詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。