

特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例チェックシート・措法36条の2

氏 名

☆ 令和7年分の所得税及び復興特別所得税の申告でこの特例の適用を受ける場合は、令和8年及び令和9年に、借入金により住宅を取得しても、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(以下「ローン控除の特例」といいます。)(措法41条・措法41条の3の2)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。



譲渡資産に関する確認事項

国税庁ホームページ(タックスアンサー)はこちら

1	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	特 例 の 適 用 を 受 け ら れ ま せ ん
	はい↓		
2	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又は借地権を取得した場合	いいえ	
	はい↓		
3	あなた(売却した方)が、譲渡(売却)物件に10年以上お住まいでしたか？ 居住していなかった期間がある場合は、居住していた期間の合計で判断します。 ※ 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 ※ 住まいが2か所以上ある場合 ※ 仮住まいであるなど、一時的な目的で居住していた場合	いいえ	
	はい↓		
4	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？ ※ 譲渡後も住み続けている場合 ※ 災害により家屋が滅失した場合	いいえ	
	はい↓		
5	譲渡(売却)した住まいはあなたのものですか？(所有権がありましたか？) ※ 敷地のみの譲渡(売却)で、家屋の所有者が異なる場合 ※ 譲渡(売却)するために家屋を取り壊した場合 ※ 住まいの敷地の一部を譲渡(売却)した場合 ※ 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	いいえ	
	はい↓		
6	譲渡(売却)先(買主)は第三者ですか？ ※ 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	いいえ	
	はい↓		
7	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？ ※ 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かった場合	いいえ	
	はい↓		
8	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ローン控除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」(注)) (注) 本特例の適用を受ける場合は、ローン控除の特例の適用を受けた年分の申告について、期限後申告又は修正申告をする必要があります。	いいえ	
	はい↓		
9	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年分の申告でこ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の適用を受けることはできません。	いいえ	
	はい↓		
10	譲渡対価の合計額は1億円以下ですか？ (注1) 令和5年、令和6年、令和7年、令和8年又は令和9年に、譲渡した住まいと一体として居住の用に供されていた家屋又は敷地を譲渡した場合には、これらの譲渡対価の合計額により判定します。 (注2) 譲渡した資産を共有していた場合には、各所有者ごとの譲渡対価により判定します。 ※ 家屋と敷地の所有者が異なる場合 ※ 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かった場合 ※ 贈与、交換、出資、代物弁済による譲渡をした場合	いいえ	
	はい↓		
11	あなたは、令和5年分から令和7年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、以下の居住用財産関係の特例の適用を受けていませんか？ また、☆のついた特例を、令和8年分及び令和9年分の申告で適用する予定はありませんか？ (受けていない・適用する予定はない⇒「はい」、受けている・適用する予定である⇒「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)) ☆ 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) ☆ 軽減税率の特例(措法31条の3)	いいえ	

はい↓

⇒ 二面へ

買換資産に関する確認事項

12	買換(予定)資産は、国内に所在するものですか？	いいえ	特例の適用を受けられません
はい			
13	買換(予定)資産は令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に取得していますか？又は取得する予定ですか？ ※ 災害に起因するやむを得ない事情により上記期限内の取得が困難である場合	いいえ	
はい			
14	買換(予定)資産は取得した年の翌年12月31日まで(譲渡の前年に買換資産を取得している場合は、譲渡した年の翌年12月31日まで)にあなたの居住の用に供されていますか？又は供する見込みですか？ ※ 家屋と敷地の所有者が異なる場合 ※ 贈与・交換・代物弁済により取得をした場合	いいえ	
はい			
15	買換(予定)資産の家屋は、居住用部分の床面積が50㎡以上ありますか？ ※ 2以上の家屋を取得する場合	いいえ	
はい			
16	買換(予定)資産の敷地は、500㎡以下ですか？ 買換資産が、マンション(区分所有建物)の場合は、次の算式で計算した面積で判定します。 (算式) $1 \text{ 棟の家屋の敷地面積} \times \frac{\text{あなたが区分所有する独立部分の床面積}}{1 \text{ 棟の家屋の総床面積}}$	いいえ	
はい			
17	買換(予定)資産の家屋が建築後使用されたことのある家屋の場合、その取得の日以前25年以内に建築されたものですか？ (買換資産の家屋が建築後使用されたことのない家屋の場合⇒「はい」) ※ 当該家屋がその取得の日以前25年以内に建築されたものに該当しない場合で、耐震基準に適合している場合	いいえ	
はい			
特例の適用を受けることができます(留意事項へ)			

【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。

措法36条の2の特例を適用する際には、以下の点に特に注意してください。

- 譲渡資産の取得費の全部又は一部を買換資産の取得費として引き継ぐことになりますので、買換資産を売却する際の譲渡所得の計算に注意が必要です。
- 買換資産の取得前又は買換資産を居住の用に供する前でも特例を適用して申告することができますが、買換資産の実際の取得価額が見込価額と異なる場合や買換資産を以下の期限までに取得しなかった場合、買換資産を以下の期限までに居住の用に供さなかった場合等は、修正申告(又は更正の請求)が必要となります。
イ 買換資産の取得期限…令和8年12月31日(上記項番13参照)
ロ 買換資産を居住の用に供する期限…買換資産を取得した年の翌年12月31日(上記項番14参照)

確定申告書に次の書類を添付して提出してください。

- ☐ 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】
- ☐ 譲渡資産に係る登記事項証明書など、譲渡資産の取得時期を明らかにするもの
- ☐ 譲渡資産に係る売買契約書の写しなど、その譲渡価額が1億円以下であることを明らかにするもの
- ☐ 売買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や、譲渡した日以前10年以内にいて住民票に記載されていた住所を異動したことがある場合は、戸籍の附票の写しなどの書類で譲渡者が譲渡資産を10年以上居住の用に供していたことを明らかにするもの

以下の買換資産に関する書類を確定申告書に添付して提出できない場合(取得予定で申告する場合)は、以下の書類に代えて「買換(代替)資産の明細書」を添付し、買換資産を取得した日から4か月以内に、以下の書類を提出してください。

- ☐ 買換資産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど、上記項番12～17の事項を明らかにするもの
- ☐ 買換資産が築25年を超える中古住宅である場合は、耐震基準適合証明書など一定の基準を満たす住宅であることを証する書類

(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。