

【記載例 1】

《措法41の5適用初年度》

給与所得のみの方が居住用財産を譲渡し、その譲渡により生じた損失額を翌年以後に繰り越す場合
(措法41の5を適用する場合)

- 1 「分離長期譲渡所得」の金額
 - ・ 「収入金額」 30,000,000円
 - ・ 「必要経費」 58,000,000円
 - ・ 「所得金額」 $\Delta 28,000,000$ 円
 (必要経費の内訳)
 - ・ 取得価額 60,000,000円 (土地: 30,000,000円、建物: 30,000,000円)
 - ・ 償却費相当額 3,240,000円
 - ・ 譲渡費用 1,240,000円
 (買換資産の内訳)
 - ・ 取得価額 48,000,000円 (土地: 26,000,000円、建物: 22,000,000円)
- 2 「給与所得」の金額
 - ・ 「所得金額」 6,100,000円

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、税額などが自動計算され便利です。
この記載例のケースについても、「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に沿って売買契約書等に記載された金額などを入力することで、申告書等を作成することができます。

【令和 5 年分】

名簿番号

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

住所 (又は 専業所等)	〇市××町△△ 1-2-3	フリガナ 氏名	コケゼイ イチロウ 国税 一郎	電話 番号	(〇〇〇) △△△-××××
--------------------	------------------	------------	--------------------	----------	-------------------

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。)を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

1 譲渡した資産に関する明細

	合 計	建 物	土地・借地権	
資産の所在地番	/	×市△△町〇〇 5-5-5	同 左	
資産の利用状況・面積		自己の居住用 134 ㎡	自己の居住用 187 ㎡	
居住期間		H27 年 5 月 ~ R 5 年 5 月		
譲渡先住所又は所在地		×市〇〇町×× 2-8-4	同 左	
譲渡先氏名又は名称		(株)〇〇不動産	同 左	
譲渡契約締結日		R 5 年 3 月 8 日	R 5 年 3 月 8 日	
譲渡した年月日		R 5 年 5 月 10 日	R 5 年 5 月 10 日	
資産を取得した時期		H27 年 5 月 13 日	H27 年 5 月 13 日	
譲渡価額 ①		30,000,000 円	30,000,000 円	円
取得価額 ②		60,000,000 円	30,000,000 円	30,000,000 円
償却費相当額 ③	3,240,000 円	3,240,000 円		
費差引(②-③) ④	56,760,000 円	26,760,000 円	30,000,000 円	
譲渡に要した費用 ⑤	1,240,000 円	1,240,000 円	円	
居住用財産の譲渡損失の金額 (①-(④+⑤)) ⑥	$\Delta 28,000,000$ 円	$\Delta 28,000,000$ 円	円	

この金額を「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書」の①欄に転記してください。

2 買い換えた資産に関する明細

	合 計	建 物	土地・借地権	
資産の所在地番	/	〇市××町△△ 1-2-3	同 左	
資産の利用状況・利用目的・面積		自己の居住用 125 ㎡	自己の居住用 240 ㎡	
買換資産の取得(予定)日		R 5 年 9 月 25 日	R 5 年 9 月 25 日	
居住の用に供した(供する見込)日		R 5 年 10 月 9 日		
買換資産の取得(予定)価額		48,000,000 円	22,000,000 円	26,000,000 円
買入れ住所又は所在地		〇市××町×× 6-7-8	同 左	
買入れ氏名又は名称		(株)△△住宅販売	同 左	
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先			(借入先 ××銀行)	20,200,000 円

「租税特別措置法第41条の5用」〇この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

《第三表》

FA2401

令和 05 年分の 所得税及び復興特別所得税の確定申告書 (分離課税用)

住所 **〇市××町△△1-2-3**

氏名 **コクゼイ イチロウ**
国税 一郎

整理番号

特例適用条文

法	条	項	号
所法 〇 義法	41	5	1
所法 措法 義法			
所法 措法 義法			

第三表 (令和四年分以降用)
 ○第三表は、申告書の第一表・第二表と一緒に提出してください。

(単位は円)

収入金額	短期譲渡	一般分	⑤	
		軽減分	⑥	
	長期譲渡	一般分	⑦	30000000
		特定分	⑧	
		軽減分	⑨	
		一般株式等の譲渡	⑩	
		上場株式等の譲渡	⑪	
		上場株式等の配当等	⑫	
		先物取引	⑬	
		山林	⑭	
	退職	⑮		
所得金額	短期譲渡	一般分	⑯	
		軽減分	⑰	
	長期譲渡	一般分	⑱	△28000000
		特定分	⑲	
		軽減分	⑳	
		一般株式等の譲渡	㉑	
		上場株式等の譲渡	㉒	
		上場株式等の配当等	㉓	
		先物取引	㉔	
		山林	㉕	
	退職	㉖		
税金の計算	総合課税の合計額 (申告書第一表の㉗)	⑳	△21900000	
	所得から差し引かれる金額 (申告書第一表の㉘)	㉙		
税金の計算	課税される所得金額	㉚ 対応分	㉚	000
		㉛ 対応分	㉛	000
		㉜ 対応分	㉜	000
		㉝ 対応分	㉝	000
		㉞ 対応分	㉞	000
		㉟ 対応分	㉟	000
		㊱ 対応分	㊱	000
		㊲ 対応分	㊲	000
		㊳ 対応分	㊳	000
		㊴ 対応分	㊴	000

○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額 (収入金額 - 必要経費)	特別控除額
長期一般	×市△△町 〇〇5-5-5	58,000,000 円	△28,000,000 円	
差引金額の合計額			99	△28,000,000
特別控除額の合計額			100	

○ 上場株式等の譲渡所得等に関する事項

区分	上場株式等の譲渡所得等の源泉徴収税額の合計額
101	

○ 退職所得に関する事項

区分	収入金額	退職所得控除額
一般	円	円
短期		
特定		

申告書第一表及び第二表の記載方法の詳細は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」をご覧ください。

(記載に当たっての留意事項)

申告書第三表の「税金の計算・総合課税の合計額」⑳欄は、第一表の「所得金額等・合計」㉚欄の金額(給与所得の金額(6,100,000円))から「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」(次ページ参照)㉜欄の金額(28,000,000円)を差し引いた㉚欄の金額(△21,900,000円)を記載します。

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書(令和 5 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又は 居所 事業所等)	○市××町△△ 1-2-3	フリガナ 氏名	コクゼイ イチロウ 国税 一郎
--------------------------	------------------	------------	--------------------

この計算書は、本年中に行った居住用財産の譲渡で一定のものによる損失の金額があり、その損失の金額について、本年分において、租税特別措置法第41条の5第1項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例)の適用を受ける方及び翌年分以後の各年分において租税特別措置法第41条の5第4項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の特例)の適用を受けるために、本年分の居住用財産の譲渡損失の金額を翌年分以後に繰り越す方が使用します。詳しくは、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】)からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)をご覧ください。

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算

(赤字の金額は、△を付けないで書いてください。)

特例の計算の基礎となる居住用財産の譲渡損失の金額 (「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》(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用)」の⑥の合計欄の金額を書いてください。)	①	28,000,000	円
分離課税の対象となる土地建物等の譲渡所得の金額の合計額 (①の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がある場合は、その金額と①の金額との通算後の金額を書いてください(黒字の場合は0と書きます。)。また、①の金額以外にない場合は、①の金額を書いてください。)	②	28,000,000	
損益通算の特例の対象となる居住用財産の譲渡損失の金額(特定損失額) (①と②の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。)	③	28,000,000	
本年分の純損失の金額 (上記③(※1)、申告書第一表⑫及び申告書第三表⑳・㉑の金額の合計額又は申告書第四表㉒の金額を書いてください。なお、純損失の金額がないときは0と書きます。)	④	21,900,000	
本年分が青色申告の場合 不動産所得の金額、事業所得の金額(※2)、山林所得の金額又は総合譲渡所得の金額(※3)のうち赤字であるものの合計額 (それぞれの所得の金額の赤字のみを合計して、その合計額を書いてください。)	⑤		
本年分が白色申告の場合 変動所得の損失額及び被災事業用資産の損失額の合計額 (それぞれの損失額の合計額を書いてください。なお、いずれの損失もないときは0と書きます。)	⑥		
居住用財産の譲渡損失の繰越基準額 (④から⑤又は⑥を差し引いた金額(引ききれない場合は0)を書いてください。)	⑦	21,900,000	
翌年以後に繰り越される居住用財産の譲渡損失の金額 (③の金額と⑦の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。ただし、譲渡した土地等の面積が500㎡を超えるときは、次の算式で計算した金額を書いてください。)	⑧	21,900,000	

- ※1 「上記③の金額」は、総合譲渡所得の黒字の金額(特別控除前)又は一時所得の黒字の金額(特別控除後、2分の1前)がある場合は、「上記③の金額」からその黒字の金額を差し引いた金額とします(「上記③の金額」より、その黒字の金額が多い場合は0とします。)
- ※2 「事業所得の金額」とは、申告書第一表の「所得金額等」欄の①及び②の金額の合計額をいいます。
- ※3 「総合譲渡所得の金額」は、申告書第四表(損失申告用)の「1 損失額又は所得金額」の③、④の金額の合計額とします。

この計算書は、申告書と一緒に提出してください。