

【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
 - ・ 「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
 - (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。

住所、氏名などを記載します。

売買契約書に記載された物件の所在地を記載します。

売却直前の利用状況、面積、居住期間を記載します。
なお、マンションをお売りになった場合の「面積」は、次のように記載します。

- 建物の部分
あなたが所有している建物の専有面積
- 土地(敷地権)の部分
マンションの敷地全体の面積とあなたの敷地権の持分

「譲渡契約締結日」は、売買契約書の契約年月日を記載します。

「譲渡した年月日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

譲渡代金の総額を記載します。
共有であった場合には、持分に応じた譲渡価額を記載します。

新たに買い換えた資産(自宅)に関する内容を所定の欄に記載します。

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【租税特別措置法第41条の5用】」の①欄に△を付けないで記載します。

名簿番号

【令和 6 年分】

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 居住 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	電話 番号	(〇〇〇) △△△-××××
--------------------------	------------------	------------	--------------------	----------	-------------------

この明細書の記載に当たっては、国税庁ホームページ [https://www.nta.go.jp] 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		H28 年 5 月 ~ R 6 年 5 月	
譲渡先 住所又は所在地		×市〇〇町×× 2-8-4	同 左
氏名又は名称		(株)〇〇不動産	同 左
譲渡契約締結日		R 6 年 3 月 8 日	R 6 年 3 月 8 日
譲渡した年月日		R 6 年 5 月 10 日	R 6 年 5 月 10 日
資産を取得した時期		H28 年 5 月 13 日	H28 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
得 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		○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 6 年 9 月 25 日	R 6 年 9 月 25 日
居住の用に供した(供する見込)日		R 6 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 先 住所又は所在地		○市××町×× 6-7-8	同 左
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〕

○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

《第三表》

令和 06 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) FA2401

住所: ○市×町△1-2-3
氏名: コクセイ イチロウ 国税 一郎

整理番号	一連番号		
特例適用条文			
法	条	項	号
所法	○ 第41条	5	1
所法	第41条	の	第
所法	第41条	の	第

収入金額	短期譲渡 一般分	
	長期譲渡 一般分	30000000
	短期譲渡 軽減分	
	長期譲渡 軽減分	
	短期譲渡 特定分	
	長期譲渡 特定分	
	短期譲渡 軽減課分	
	長期譲渡 軽減課分	
	一般株式等の譲渡	
	上場株式等の譲渡	
	上場株式等の配当等	
	先物取引	
所得金額	山林	
	退職	
	短期譲渡 一般分	
	長期譲渡 一般分	△28000000
	短期譲渡 特定分	
	長期譲渡 特定分	
	短期譲渡 軽減課分	
	長期譲渡 軽減課分	
一般株式等の譲渡		
上場株式等の譲渡		
上場株式等の配当等		
先物取引		
山林		
退職		
総合課税の合計額	△21900000	

79 対応分	87
80 対応分	88
81 対応分	89
82 対応分	90
83 対応分	91
84 対応分	92
85 対応分	93
86 対応分	94
87から94までの合計	0
株式等配当等先物取引	
75 本年分の(75)から差し引く繰越控除額	
76 本年分の(76)から差し引く繰越控除額	
77 本年分の(77)から差し引く繰越控除額	
78 本年分の(78)から差し引く繰越控除額	
79 本年分の(79)から差し引く繰越控除額	
80 本年分の(80)から差し引く繰越控除額	
81 本年分の(81)から差し引く繰越控除額	
82 本年分の(82)から差し引く繰越控除額	
83 本年分の(83)から差し引く繰越控除額	
84 本年分の(84)から差し引く繰越控除額	
85 本年分の(85)から差し引く繰越控除額	
86 本年分の(86)から差し引く繰越控除額	
87 本年分の(87)から差し引く繰越控除額	
88 本年分の(88)から差し引く繰越控除額	
89 本年分の(89)から差し引く繰越控除額	
90 本年分の(90)から差し引く繰越控除額	
91 本年分の(91)から差し引く繰越控除額	
92 本年分の(92)から差し引く繰越控除額	
93 本年分の(93)から差し引く繰越控除額	
94 本年分の(94)から差し引く繰越控除額	
95 本年分の(95)から差し引く繰越控除額	
96 本年分の(96)から差し引く繰越控除額	
97 本年分の(97)から差し引く繰越控除額	
98 本年分の(98)から差し引く繰越控除額	
99 本年分の(99)から差し引く繰越控除額	
100 本年分の(100)から差し引く繰越控除額	

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△△5-5-5	58,000,000	△28,000,000	
差引金額の合計額			△28,000,000	
特別控除額の合計額				

「特例適用条文」を記載します。

譲渡損失の書き方

譲渡損失の記載に当たっては、次の点にご注意ください。

- ① 総合譲渡所得(金地金などの売却)や一時所得のない場合で、第一表の所得金額等「①事業(営業等)」欄から「⑥給与」欄までの金額及び「⑩雑(⑦から⑨までの計)」欄の金額の合計が黒字の場合には、そのまま譲渡損失の金額の前に△を付して記載します。
- ② ①以外の場合には記載手順が異なる場合がありますので、税務署にお尋ねください。

「区分」を記載します。

第一表の所得金額等「⑩合計」欄の金額(給与と所得の金額(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)③欄の金額(28,000,000円)を差し引いた④欄の金額(△21,900,000円)を記載します。

【令和 6 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)

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△△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		H28年5月～	R6年5月	
譲渡先住所又は所在地		×市○○町××2-8-4	同 左	
譲渡先氏名又は名称		(株)○○不動産	同 左	
譲渡契約締結日		R6年3月8日	R6年3月8日	
譲渡した年月日		R6年5月10日	R6年5月10日	
資産を取得した時期		H28年5月13日	H28年5月13日	
譲 渡 価 額 ①	30,000,000 円	30,000,000 円		
取 得 価 額 ②	60,000,000 円	30,000,000 円	30,000,000 円	
得 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		
居住用財産の譲渡損失の金額 (①)-(④)-(⑤) ⑥	△28,000,000 円	△28,000,000 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。

申告書第一表及び第二表の記載方法の詳細は、「令和6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。

整理番号

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 6 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又居事業所等)	○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、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】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⑰・⑱の金額の合計額又は申告書第四表⑳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。

「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」の⑥の合計欄の金額を△を付けないで記載します。

この記載例の場合は、①欄の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がありませんので、①欄の金額をそのまま記載します。

この記載例の場合には次のとおりとなります。
 「給与所得」「③欄の金額」
 6,100,000円 + △28,000,000円
 = △21,900,000円
 ④欄には、この金額を△を付けないで記載します。
 ④欄の記載に当たって、総合譲渡所得の黒字の金額又は一時所得の黒字の金額がある場合は、③欄の金額からその黒字の金額を差し引いた金額を基に計算します(③欄の金額よりその黒字の金額が多い場合は、0として計算します。)

青色申告をしている方で該当がある場合に記載します。

白色申告をしている方で該当がある場合に記載します。

譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、この算式で計算します。

この金額が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。