

# 「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」の記載例

## 【設例】

- 平成21年中に次の先行取得土地を購入し、平成22年2月16日に「租税特別措置法第37条の9の5第1項に規定する先行取得土地等の届出書」をA税務署に提出

	所在地	種類	面積	取得価額	摘要
1	A市△△町7-1-6	宅地	300㎡	25,850,000円	仲介手数料850,000円を含む。
2	A市××町5-7	宅地	150㎡	12,000,000円	

- 平成××年（先行取得土地等の取得をした年から10年以内の年）中に、次の事業用土地を売却

	所在地	種類	面積	譲渡価額	摘要
1	A市○○町4-8	宅地	100㎡	20,000,000円	短期譲渡（一般）
2	A市○×町7-2-4	宅地	500㎡	50,000,000円	長期譲渡（一般）

※ 記載する部分は、便宜上、青色で表示しています。

## 作成に当たっての注意点

- 「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」（以下「計算明細書」といいます。）は、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務を行う個人の方が、租税特別措置法第37条の9の5に規定する事業用土地等（以下「事業用土地等」といいます。）の譲渡による利益金額について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第37条の9の5）の適用を受ける場合に使用するものです。

※ この特例に関する詳しいことは、国税庁ホームページのタックスアンサー【[www.nta.go.jp/taxanswer](http://www.nta.go.jp/taxanswer)】をご覧ください。

- 「計算明細書」を作成する前に、まず、譲渡した事業用土地等について、「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】」（以下「譲渡所得の内訳書」といいます。）の1面から3面まで（3面の「4」欄は、「C 差引金額」欄まで）を作成します。

※ 「譲渡所得の内訳書」の具体的な記載方法や申告書の記載手順については、「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」及び「所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」（国税庁ホームページ【[www.nta.go.jp](http://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。

### 【事業用土地等の譲渡に係る「譲渡所得の内訳書」の作成に当たっての注意点】

- 同一年中に事業用土地等の譲渡が二つ以上ある場合は、一の契約ごとに「譲渡所得の内訳書」を作成してください。
- 事業用土地等の譲渡に係る金額のみを「計算明細書」に書きますので、「譲渡所得の内訳書」の3面の「4」の金額については、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等と一括で譲渡（契約）している場合は、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等に係る金額をあん分計算の上、事業用土地等に係る金額とそれ以外のものとの区分し二段書きで書いてください（店舗併用住宅とその敷地を譲渡した場合など、事業の用と事業以外の用に併用されている場合のあん分計算は、税務署におたずねください。）。
- 「特例適用条文」欄には、「措」を「○」で囲み、「37条の9の5」と書きます。

- 既に税務署に提出した「租税特別措置法第37条の9の5第1項の規定による先行取得土地等の届出書」（以下「届出書」といいます。）の控えや届出をした土地等の取得価額がわかる書類も用意してください。

平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした  
 場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書

【平成××年分】

番号

この計算明細書は、不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき個人の方が、租税特別措置法第37条の9の5に規定する事業用土地等(以下「事業用土地等」といいます。)の譲渡による利益金額について、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第37条の9の5第1項)の適用を受ける場合に使用するものです。この計算明細書を作成する前に、まず、「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】」(1面から3面)の作成をしてください。

住所(納税地)	B市□□町1-3	フリガナ氏名	コケゼイ タロウ 国税 太郎
届出書の住所	A市××町5-3-1	氏名	(旧氏名)
電話番号(連絡先)	00-△△△△-×××	職業(屋号)	不動産貸付
		関与税理士名(電話)	( )

1 事業用土地等の利益金額を計算します。

「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】」で計算した金額のうち、事業用土地等に係る金額のみ記載してください。なお、店舗併用住宅とその敷地を譲渡した場合など、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等を一括で譲渡している場合は、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等に係る金額をあん分計算の上、事業用土地等に係る金額のみ記載してください。

区分	イ 譲渡価額 (① 譲渡価額)	ロ 取得価額 (② 取得費の(イ)の金額)	ハ 譲渡費用 (③ 譲渡費用)	ニ 利益金額 (イ-(ロ+ハ))	ホ 利益金額 の割合
短期	円	円	円	④	⑤(④÷⑥)
長期	20,000,000	16,000,000	1,000,000	3,000,000	0.08
短期	50,000,000	14,000,000	1,500,000	34,500,000	0.92
長期				⑦	⑧(⑦÷⑨)
事業用土地等の利益金額の合計額 (④+⑦+⑧)				⑩	1.00

※ イ欄、ロ欄及びハ欄のかっこ書きは、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】に対応しています。

2 事業用土地等の譲渡以外の土地等又は建物等の譲渡損失金額を記載してください。

事業用土地等以外の土地等又は建物等の譲渡があり、当該事業用土地等以外の土地等又は建物等の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額(以下「譲渡損失金額」といいます。)がある場合に、△を付けなくて記載してください。なお、①-②の金額が赤字となる場合は、この特例の適用はありません。

譲渡損失金額 ② 円

※ 事業用土地等以外の2以上の土地等又は建物等の譲渡がある場合は、それぞれの譲渡損失を合計した後の譲渡損失金額となります。

各欄の説明

「区分」 事業用土地等の譲渡について作成した「譲渡所得の内訳書」3面の「4」の「区分」欄で「○」で囲んだ区分(短期又は長期)と同じ区分を「○」で囲みます。

「イ 譲渡価額」 事業用土地等の譲渡について作成した「譲渡所得の内訳書」の「①譲渡価額」欄に記載した金額のうち、事業用土地等に係る譲渡価額のみ書いてください。この事業用土地等に係る譲渡価額は、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等と一括で譲渡している場合や事業の用と事業以外の用とに併用されている場合には、その全体の譲渡価額を、事業用土地等に係る金額とそれ以外に係る金額にあん分計算した金額となります。

「ロ 取得価額」・「ハ 譲渡費用」 事業用土地等について作成した「譲渡所得の内訳書」の「②取得費」欄のうち(イ)欄に記載した金額及び「③譲渡費用」欄に記載した金額のうち、事業用土地等に係る金額をそれぞれ書いてください。

これらの金額は、事業用土地等とそれ以外の土地等又は建物等と一括で譲渡している場合や事業の用と事業以外の用とに併用されている場合には、「イ 譲渡価額」と同様、その全体の金額を、事業用土地等に係る金額とそれ以外に係る金額にあん分計算した金額となります。

「ホ 利益金額の割合」 事業用土地等の譲渡が二以上ある場合に、事業用土地等の利益金額の合計額に占めるそれぞれの事業用土地等の利益金額の割合を計算します。

利益金額の割合に小数点以下2未満の端数があるときは、合計が「1.00」となるようにそれぞれの数値を調整して書いてください。

申告年分、住所(納税地)、氏名などを書いてください。

- 現在の住所(納税地)又は氏名が既に提出している「届出書」に記載した住所(納税地)又は氏名と異なる場合は、「届出書の住所」欄及び「旧氏名」欄に、「届出書」に記載した住所(納税地)又は氏名を書いてください。

事業用土地等の利益金額を計算します。

- 事業用土地等の譲渡について作成した「譲渡所得の内訳書」3面の「4」の「C 差引金額」欄の金額が黒字となる事業用土地等の譲渡に係る金額のみ書きます。  
 ※ 事業用土地等の譲渡が赤字の場合は、この特例は適用できません。
- 同一年中に二以上の事業用土地等に係る譲渡がある場合はそれぞれの金額を書いてください。
- 具体的には左下の「各欄の説明」をご覧ください。

事業用土地等の譲渡以外の土地等又は建物等の譲渡損失の金額がある場合に書いてください。

- 事業用土地等の譲渡以外の土地等又は建物等の譲渡損失の金額(その譲渡について作成した「譲渡所得の内訳書」3面の「4」の「C 差引金額」欄の金額)を、△を付けなくて転記してください。  
 ※ ①-②の金額が赤字となる場合は、この特例は適用できません。
- 事業用土地等以外の二以上の土地等又は建物等の譲渡がある場合は、それぞれの譲渡損益を合計した金額(合計した金額が黒字の場合はこの欄の記載は必要ありません。)となります。

1面(下部)

3 本年分でこの特例の適用を受ける対象先行取得土地等について記載してください。

(1) 本年分でこの特例の適用を受ける対象先行取得土地等(事業用土地等の譲渡をした日の属する年の12月31日において所有している先行取得土地等をいい、前年以前においてこの特例を適用し、適用(減額)後の取得価額が0となったものは除きます。以下同じです。について、特例の適用を受ける物件の順番に上から記載してください。

	取得年分	物件の所在地	種類	面積	契約年月日	引渡年月日	届出書提出先 税務署	届出書提出年 月 日
a	21年分	A市△△町7-1-6	宅地	300㎡	21・10・5	21・11・9	A 税務署	22・2・16
b	21年分	A市××町5-7	宅地	150㎡	21・4・8	21・4・20	A 税務署	22・2・16
c	年分			㎡	・	・	税務署	・

※ 前年以前に既にこの特例の適用を受けている対象先行取得土地等(適用(減額)後の取得価額が0となったものは除きます。)がある場合は、その対象先行取得土地等から先に(a欄に)記載してください。  
 ※ 平成21年取得分と平成22年取得分の対象先行取得土地等がある場合は、平成21年取得分から先に記載してください。  
 ※ 「種類」欄には、宅地・田・畑などと記載してください。

(2) 上記(1)のa欄に記載した対象先行取得土地等が前年以前にこの特例の適用を受けたもの(対象先行取得土地等のうち、前年以前にこの特例の適用を受け、取得価額が減額されているもの)である場合は、以下の事項を記載してください。

適用年分(申告年月日)	年分	申告書提出先 税務署	特例適用後の対象先行取得土地等の取得価額	③	円
-------------	----	------------	----------------------	---	---

※ ③の金額は、前年以前に提出した「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例に関する計算明細書」の4の④欄

3(1)のa欄に記載した先行取得土地等が前年以前にこの特例の適用を受けたものである場合に、その適用を受けた年におけるその先行取得土地等の特例適用後の取得価額(取得価額から繰延利益金額を控除した残額)などを書いてください。  
 ○ ③の金額の記載に当たっては、その適用を受けた年に提出したこの「計算明細書」の「4」の④の金額を記載してください。

既に提出した「届出書」に記載した内容を基に、本年分でこの特例の適用を受ける対象先行取得土地等の取得年分、物件の所在地などについて書いてください。

- この欄は、実際に特例の適用を受ける対象先行取得土地等(2面の「4」において、実際に、繰越利益金額を控除して対象先行取得土地等の取得価額を減額(圧縮)することとなるもの)のみ記載しますので、二以上の先行取得土地等がある場合には、まず、a欄に記載した対象先行取得土地等について「3」から「4」までの事項を記載の上、なお繰越利益金額の控除が可能な場合にのみb欄の記載をします。
- 平成21年取得分と平成22年取得分の対象先行取得土地等がある場合は、平成21年取得分から先にこの特例を適用しますので、平成21年分を上を書いてください。
- 同一年分の対象先行取得土地等が複数ある場合は、いずれの対象先行取得土地等からこの特例の適用を受けるかは、自由に選択できます。ただし、前年以前に既にこの特例の適用を受けている対象先行取得土地等があるとき(その対象先行取得土地等について、「4」の④の金額があるものに限ります。)はその対象先行取得土地等から先にこの特例を適用することになりますので、一番上のa欄に書いてください。

2面(上部)

	取得価額の内訳	支払先		支払年月日	支払金額
		住所(所在地)	氏名(名称)		
a	土地	△△市××町1-2	株××	21・11・9	25,000,000
	仲介手数料	〇〇市〇〇町5-2-1	〇×不動産(株)	21・11・9	850,000
	対象先行取得土地等の取得価額				④ 25,850,000
b	土地	××市△△町3-3-2	△〇(株)	21・4・20	12,000,000
	対象先行取得土地等の取得価額				⑤ 12,000,000

1面の3(1)のa~c欄に記載した対象先行取得土地等の購入代金(取得価額)を、それぞれ対応する欄(a~c欄)に書いてください。  
 ○ 購入時の契約において土地等と建物等の価額が区分されていない場合には、土地等と建物等の購入時の時価の割合で区分した上で、事業用土地等に係る金額のみを書いてください。  
 ○ また、土地等と建物等を同時に購入している場合における仲介手数料等については、土地等と建物等の購入時の時価の割合で区分した上で、事業用土地等に係る金額のみを書いてください。

2面(中部)

4 繰延利益金額及び翌年以後の対象先行取得土地等の取得価額を計算します。

	A ①×80% (又は60%)	B ①-② (赤字の場合は0)	C AとBのうち 少ない金額	D Cのうち 適用済みの金額	E C-D の金額	F 対象先行取得土地等の取得価額	G 繰延利益金額(⑤と⑥のうちの少ない金額)	H 特例適用後の対象先行取得土地等の取得価額(⑦-⑧)
a	円	円	円		30,000,000	④の金額 25,850,000	⑤の金額 25,850,000	円 0
b	30,000,000	37,500,000	30,000,000	⑥の金額 25,850,000	4,150,000	④の金額 12,000,000	⑤の金額 4,150,000	7,850,000
c				⑥+⑦の金額		④の金額	⑧	
繰延利益金額の合計額(⑥+⑦+⑧)						⑦	30,000,000	

④の金額が、特例適用後の対象先行取得土地等の取得価額となりますので、翌年以後にこの特例を再び適用するときの対象先行取得土地等の取得価額は、この減額後の金額となります。また、対象先行取得土地等を譲渡した場合の譲渡所得の金額の計算上控除する取得価額も、同様です。

繰延利益金額及び特例適用後の対象先行取得土地等の取得価額の計算を行います。  
 この計算は、全ての対象先行取得土地等の取得価額(④の金額)が0となるまで、又は控除する繰延利益金額がなくなる(③の金額=⑦の金額)まで行います。

2面(下部)

5 事業用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額を計算します。

事業用土地等について、1面の「1」に記載した区分(短期又は長期)に応じた区分の欄に記載してください。同一区分の事業用土地等の譲渡が2以上ある場合においては、それぞれの金額を合計した金額を記載してください。

区分	⑧ 収入金額 (1のイの金額)	⑨ 取得価額+譲渡費用 (1の(ロ+ハ)の金額)	⑩ 繰延利益金額 (7の金額×1のホの割合)	⑪ 譲渡所得の金額 (8-9-10)
短期	申告書第三表②又は③へ 20,000,000	17,000,000	2,400,000	申告書第三表④又は⑤へ 600,000
長期	申告書第三表④へ 50,000,000	15,500,000	27,600,000	申告書第三表⑥へ 6,900,000

※ 短期と長期の事業用土地等の譲渡がある場合、「⑩繰延利益金額」欄には、それぞれの区分ごとの利益金額の割合(1面の「1」のホの㊦、㊧、㊨の割合)によって⑦の金額をあん分した金額を記載します(同一区分の事業用土地等の譲渡が2以上あり、合計額を記載している場合は、同一区分に係る利益金額を合計した金額による利益金額の割合によりあん分します。)  
※ ここで計算した内容を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。なお、事業用土地等以外の土地等又は建物等の譲渡がある場合

事業用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額を計算します。

○ 1面の「1」のイの金額を⑧に、「1」のロとハの合計額を⑨にそれぞれ書いてください。

同一区分(短期又は長期)の事業用土地等の譲渡が二つ以上ある場合は、それぞれの合計額を書いてください。

○ この欄の記載が終わりましたら、「申告書第三表」の該当箇所に必要事項を書きます(詳細は、以下の【申告書第三表の該当箇所への転記・記載】を参照してください。)

「⑩繰延利益金額」欄の金額は、それぞれの区分ごとの利益金額の割合(1面の「1」のホの㊦、㊧、㊨の割合)によって、⑦の金額をあん分した金額を記載します。

※ 同一区分(短期又は長期)の事業用土地等の譲渡が二つ以上ある場合は、利益金額の割合を合計して計算してください。

この事例の場合、短期と長期の事業用土地等の譲渡がありますので、「⑩繰延利益金額」欄に記載する金額は次のとおりとなります。

【短期】30,000,000円(⑦) × 0.08(1面の「1」のホの㊦) = 2,400,000円  
 【長期】30,000,000円(⑦) × 0.92(1面の「1」のホの㊧) = 27,600,000円

申告書第三表の該当箇所への転記・記載

- ⑧の金額 → 収入金額の該当箇所(短期⇒㊡又は㊢、長期⇒㊣)に転記します。
- ⑨+⑩の金額 → 「○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「必要経費」欄に転記します。
- ⑪の金額 → 所得金額の該当箇所(短期⇒㊦又は㊧、長期⇒㊨)、及び「○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「差引金額(収入金額-必要経費)」欄に転記します。

- 事業用土地等の譲渡とそれ以外の土地等又は建物等の譲渡がある場合、「申告書第三表」への転記に当たっては、それらの金額の合計額を書いてください。
- 「特例適用条文」欄には、「措法」を「○」で囲み、その横のマス目に「37」条の「9」の「5」と書きます。
- この事例の場合、「申告書第三表」への転記・記載は次のとおりとなります。

申告書第三表(左部・収入金額欄)

収入	短期譲渡	一般分 ㊡	20000000
		軽減分 ㊢	
	長期譲渡	一般分 ㊣	50000000
		特定分 ㊤	

【短期】  
⑧の金額

【長期】  
⑧の金額

申告書第三表(右上部・特例適用条文欄)

特例適用条文	法	条	項	号
	所法 ㊦	37	条の 9	の 5
	所法 措法 ㊧			
	所法 措法 ㊨			

申告書第三表(左部・所得金額欄)

所得	短期譲渡	一般分 ㊦	6000000
		軽減分 ㊧	
	長期譲渡	一般分 ㊨	69000000
		特定分 ㊩	

【短期】  
⑪の金額

【長期】  
⑪の金額

申告書第三表(右中部)

○ 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
短期一般	A市〇〇町 4-8	19,400,000	600,000	
長期一般	A市〇×町 7-2-4	43,100,000	6,900,000	
合計		90	7,500,000	

【短期】  
⑨+⑩の金額

【短期】  
⑪の金額

【長期】  
⑪の金額

【長期】  
⑨+⑩の金額

添付書類

この特例の適用を受けるためには、作成した「譲渡所得の内訳書」や「計算明細書」のほか、対象先行取得土地等に係る登記事項証明書や取得時の売買契約書の写しなどの、対象先行取得土地等の取得の日が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間であることを確認できる書類を、確定申告書に添付して提出しなければなりません。