

平成28年分 譲渡所得の申告のしかた(記載例)

(土地や建物をお売りになった場合)

はじめに

- 確定申告書には、**申告書A**と**申告書B**がありますが、土地や建物をお売りになった場合の譲渡所得の申告は、「**申告書B 第一表、第二表**」及び「**申告書第三表(分離課税用)**」の申告書用紙で行います。
この場合、譲渡所得の金額の計算は、「**譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)**」などで行います。
- この冊子では、「給与所得者」及び「公的年金等の雑所得のある方」が、土地や建物をお売りになった事例を掲載していますが、事業所得や不動産所得などの「総合課税の所得金額」や「所得から差し引かれる金額」などを計算される場合には、「**平成28年分所得税及び復興特別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】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。)を併せてご覧ください。
- 平成28年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告の相談及び申告書の受付は、**平成29年2月16日(木)から同年3月15日(水)まで**です。
なお、還付申告は、平成29年2月15日(水)以前でも行えます(税務署の閉庁日(土・日曜日・祝日等)は、税務署では相談及び申告書の受付は行っておりません)。
 - ・ 申告書は、郵便や信書便による送付又は税務署の時間外収受箱への投函により、提出することもできます。
(郵便又は信書便で送付する場合、通信日付印により表示された日を提出日とみなします。この日付が**申告期限(平成29年3月15日(水))**内となるよう、お早めにご送付ください。)
 - ・ 税務署の閉庁日(土・日曜日・祝日等)は、通常、税務署での相談及び申告書の受付は行っておりませんが、**一部の税務署**では、**2月19日**と**2月26日**に限り**日曜日**でも、確定申告の相談及び申告書の受付を行います。
詳しくは、国税庁ホームページで確認されるか、最寄りの税務署にお尋ねください。

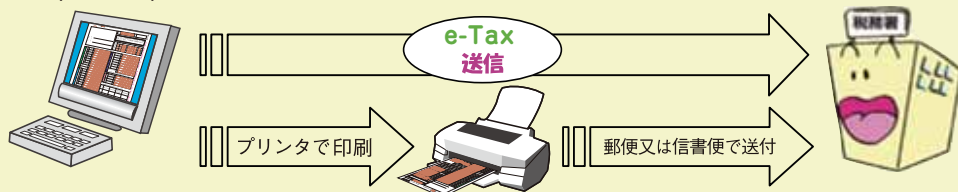
目次

- この冊子では、確定申告書の記載手順・次の事例の記載例と「**確定申告書等作成コーナー**」の入力手順・具体的入力例、参考として「**土地や建物の譲渡所得のあらまし**」などを掲載しています。(ページ)

(1) 確定申告書の記載手順	2 ~ 3
(2) 【事例1】土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース	4 ~ 11
(3) 【事例2】居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース《新たに自宅を買い換えない場合》	12 ~ 17
(4) 【事例3】居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース《新たに自宅を買い換える場合》	18 ~ 23
(5) 【事例4】居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース《新たに自宅を買い換えない場合》	24
(6) 「 確定申告書等作成コーナー 」の入力手順など	25
(7) 【事例5】 確定申告書等作成コーナー を利用した具体的な入力例	26 ~ 32
(8) 【参考1】平成28年分 土地や建物の譲渡所得のあらまし	33 ~ 40
(9) 【参考2】建物の標準的な建築価額表及び給与所得金額の計算表など	41 ~ 43
(10) 【参考3】特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類	44

土地や建物を売却された方の確定申告書や内訳書などは 国税庁ホームページの「**確定申告書等作成コーナー**」で作成できます!!

ご自宅などのパソコンから国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】の「**確定申告書等作成コーナー**」にアクセスし、画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、土地や建物の譲渡に係る申告書などを作成することができます。
作成した申告書などは、マイナンバーカードとICカードリーダライタを用意すれば、「**確定申告書等作成コーナー**」からそのまま一連の流れで**e-Tax**(電子申告)をすることができます(詳しくは、e-Taxホームページをご覧ください。)。また、印刷して税務署に**郵送**等でも提出することもできます。



利用方法の概要
や入力例は、
**25~32ページを
ご覧ください。**

※ パソコンの環境などにより、ご利用いただけないことがあります。



復興特別所得税額の記入漏れにご注意ください!!

**2、11、23
ページを
ご覧ください。**

確定申告書の記載手順

- 「確定申告書」は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」の申告書用紙を使用します。ここでは、【事例1】(4ページから11ページ)に基づいて作成した「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」を示して、申告書の記載手順を説明します。
 - 記載手順は、矢印と番号(①から⑦)で記載箇所ごとに表示しています。各記載箇所の記載方法の詳細は、各【事例】をご覧ください。
- なお、「確定申告書」の作成に先立って、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」などの各種明細書(国税庁ホームページ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。)を作成します。

(記載した部分は、便宜上、青色で印刷しています。)

申告書B第二表

申告書B第一表

平成28年分以降の確定申告書には、マイナンバー(個人番号)の記入が必要です。

記載手順

- ① 「譲渡所得の内訳書」などを作成し24ページ参照)
- ② 第一表の収入金入ります。(6、14、20)
- ③ 第二表を作成し第二表は、②及び(第二表の記載例は、
- ④ 第一表の所得入ります。(8ページ参照)
- ⑤ 第三表の分離課税用箇所を書きます。(9、16、21ページ参照)
- ⑥ 第三表の税金の入ります。(10、17ページ参照)
- ⑦ 第一表の税金の入ります。(11、17、23ページ参照)

申告書B第一表 8年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

整理番号: FA0076

住所: T市〇〇町8-5

氏名: 東京 太郎

職業: 会社員

生年月日: 334.05.01

平成28年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

収入金額等

事業所得	7	
農業所得	8	
不動産所得	9	
利子所得	10	
配当所得	11	
雑所得	12	6700000
総合課税	13	
短期譲渡所得	14	
長期譲渡所得	15	
合計	16	4830000

所得金額

事業所得	1	
農業所得	2	
不動産所得	3	
利子所得	4	
配当所得	5	
雑所得	6	4830000
総合課税	7	
合計	8	4830000

所得から差し引かれる金額

雑損控除	10	
医療費控除	11	
社会保険料控除	12	580000
小規模企業共済等掛金控除	13	
生命保険料控除	14	50000
地震保険料控除	15	50000
寄附金控除	16	
寡婦・寡夫控除	17	0000
勤労学生・障害者控除	18	0000
配偶者(特別)控除	19	0000
扶養控除	20	0000
基礎控除	21	380000
合計	22	1060000

税

課税される所得金額	26	000
上の②に対する税額	27	7186000
配当控除	28	
復興特別所得税額	29	7186000
所得税及び復興特別所得税の合計	30	7186000
復興特別所得税額	31	150906
所得税及び復興特別所得税の合計	32	7336906
外国税額控除	33	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	34	280200
所得税及び復興特別所得税の合計	35	7056700
所得税及び復興特別所得税の合計	36	7056700
納める税金	37	7056700
還付される税金	38	
配偶者の合計所得金額	39	
専従者給与(控除)額の合計額	40	
青色申告特別控除額	41	
所得税及び復興特別所得税の合計	42	
未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	43	
本年分で差し引く繰越損失額	44	
平均課税対象金額	45	
変動・臨時所得金額	46	
申告期限までに納付する金額	47	00
延納・届出額	48	000

復興特別所得税額(④)欄の記入をお忘れなく!!

復興特別所得税額(④)欄の記入をお忘れなく!!

申告書記載に当たってのお願い

記載に当たっては、次の点についてのご協力をお願いいたします。

- 1 申告書等は、**黒いインクのボールペン**で書いてください。
 なお、申告書は複写式となっていますが、2枚目(控用)は取り外して使用しても差し支えありません。
- 2 フリガナは、濁点「・」半濁点「゜」は**一字分**とし、姓と名の間は**一字空けて**ください。
- 3 マス目が設けられている記載欄に数字を記入する際には、右の記載例にならってマス目の中にていねいに書いてください。
 なお、1億円以上の金額がある場合には、右の記載例にならって書いてください。
- 4 記入事項を訂正する場合には、二重線で抹消し、その上の欄などの余白に適宜書いてください。

【記載例】 縦線1本 すきまを開ける 上に突き抜ける 角をつくる

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 閉じる

【記載例】 (金額が1,234,500,000円の場合)

1 2 3 4 5 0 0 0 0 0 0

【記載例】

配	当	④	1	2	3	0	0	0	0
給	与	⑤	+	2	3	0	0	0	0

書(確定申告書付表兼計算明細
 ます。(4~5、12~13、18~19、

額等と所得金額の箇所を書き
 ページ参照)

ます。
 ④の記載と併せて作成します。
 7、15ページを参照してください。)

から差し引かれる金額の箇所を
 ジ参照)

税の収入金額や所得金額などの
 照)

計算の箇所を書きます。

計算、その他などの箇所を書
 参照)

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】

【平成28年分】

申告書第三表(分離課税用)

○この申告書は、二枚目が控用(複写式)となっています。

平成28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)

FA0036

住所 T市〇〇町8-5
 トウキョウ タロウ
 氏名 東京 太郎

整理番号 一連番号

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

特	例	適	用	条	文
所法	損法	業法	条の	項	号
所法	損法	業法	条の	項	号
所法	損法	業法	条の	項	号

(単位は円)

収入金額	所得金額	税金の計算	その他の
短期譲渡 一般分 ①	長期譲渡 一般分 ②	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 軽減分 ③	長期譲渡 軽減分 ④	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 特定分 ⑤	長期譲渡 特定分 ⑥	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 経費 ⑥	長期譲渡 経費 ⑦	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
一般株式等の譲渡 ⑧	上場株式等の譲渡 ⑨	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
上場株式等の配当等 ⑩	先物取引 ⑪	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
山林 ⑫	退職 ⑬	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 一般分 ⑭	長期譲渡 一般分 ⑮	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 軽減分 ⑯	長期譲渡 軽減分 ⑰	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 特定分 ⑱	長期譲渡 特定分 ⑲	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
短期譲渡 経費 ⑳	長期譲渡 経費 ㉑	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
一般株式等の譲渡 ㉒	上場株式等の譲渡 ㉓	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
上場株式等の配当等 ㉔	先物取引 ㉕	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
山林 ㉖	退職 ㉗	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
総合課税の合計額 ㉘	所得から差し引かれる金額 ㉙	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑨ 対応分 ㉚	⑨ 対応分 ㉛	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑩ 対応分 ㉜	⑩ 対応分 ㉝	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑪ 対応分 ㉞	⑪ 対応分 ㉟	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑫ 対応分 ㊱	⑫ 対応分 ㊲	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑬ 対応分 ㊳	⑬ 対応分 ㊴	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑭ 対応分 ㊵	⑭ 対応分 ㊶	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑮ 対応分 ㊷	⑮ 対応分 ㊸	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑯ 対応分 ㊹	⑯ 対応分 ㊺	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑰ 対応分 ㊻	⑰ 対応分 ㊼	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
⑱ 対応分 ㊽	⑱ 対応分 ㊾	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
㉑ 対応分 ㊿	㉑ 対応分 ㊿	⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧

税金の計算

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	T市××町6-8-41	4,270,000	45,730,000	
合計	⑫	45,730,000		

○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	収入金額	配当所得に係る負債の利子	差引金額
長期一般	T市××町6-8-41	4,270,000		45,730,000
合計	⑫	45,730,000		

○分離課税の上場株式等の配当所得等に関する事項

区分	所得の生ずる場所	収入金額	配当所得に係る負債の利子	差引金額
長期一般	T市××町6-8-41	4,270,000		45,730,000
合計	⑫	45,730,000		

○退職所得に関する事項

所得の生ずる場所	収入金額	退職所得控除額
退職		

整理番号 一連番号

申告等年月日

取得期間 入力 申告区分

第三表(平成二十八年分以降適用)○第三表は、申告書Bの第一表・第二表と一緒に提出してください。

【事例1】 土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース

私は、共有(持分2分の1)で所有していた先祖伝来のT市××町6-8-41の宅地(実測368.70㎡、公簿350.00㎡)を、共有者とともに総額1億円で売却しました。

買主との売買契約は、平成28年7月19日に締結して、手付金として2,000万円を受領し、同年9月13日に残金8,000万円を受領するとともに、宅地を買主に引き渡しました。

また、この土地を売却する際に、仲介手数料3,304,800円、測量費205,200円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代30,000円がかかりました。

この代金や費用(譲渡費用)は、全て各人の持分(2分の1)に応じて受け取り又は支払っています。

私は、土地を売却(譲渡)した収入以外に、給与(収入金額670万円)があり、給与については、年末調整で「配偶者特別控除」の適用を受けています。

「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。この事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは25ページ参照)。

1 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

- 売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。
- 売却直前の現況で該当するものを☑チェックしてください。
該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。
- 実測して売却した場合には、その実測面積も書いてください。
- 売却直前の利用状況で該当するものを☑チェックしてください。
該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。
- 「売買契約日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。
「引き渡した日」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。
- この事例のように、お売りになった土地や建物が共有だった場合には、あなたの持分と他の共有者の方の住所・氏名及び持分を書いてください。
- 譲渡代金の総額を書いてください。
共有の場合には、持分に応じた譲渡代金を書いてください。
- 手付金、残金などの別に書いてください。
譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その未収金の総額と受取予定年月日を書いてください。

平成28年1月1日以後に転居された方は、()内に前の住所も書いてください。

1 面

あなたの
現住所(前住所) T市〇〇町8-5
フリガナ 東京 太郎
氏名 トウキョウ タロウ
電話番号(連絡先) ×××-△△△-〇〇〇〇
職業 会社員

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

2 面

名簿番号

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 T市××町6-8-41
(住居表示)

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	建物	面積(㎡)	利用状況	売買契約日
☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ その他()	☐ 田 ☐ 畑 ☐ 借地権 ☐ その他()	実測 368.70 公簿 350.00	☐ 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用 ☒ 未利用 ☐ その他()	28年7月19日 引き渡した日 28年9月13日

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分	共有者の住所・氏名	共有者の持分		
土地	建物	土地	建物	
1	(住所) S市××町28-1	(氏名) 東京 二郎	1/2	
2	(住所)	(氏名)		

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

買主 住所(所在地) G市△△町2-1-6
氏名(名称) ○〇土地開発(株) 職業(業種) 不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

① 譲渡価額 (100,000,000×持分2分の1) 50,000,000 円

【参考事項】

代金の受領状況	1 回目	2 回目	3 回目	未収金
28年7月19日	28年9月13日	年 月 日	年 月 日(予定)	
(20,000,000×2分の1)	(80,000,000×2分の1)			
10,000,000 円	40,000,000 円	円	円	円

お売りになった理由 ☒ 買主から頼まれたため ☐ 借入金を返済するため
☐ 他の資産を購入するため ☐ その他 ()
☐ 事業資金を捻出するため ()

該当するものを☑チェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例 1】の解説

- この事例は、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地を売却していますので、**長期譲渡所得（一般分）**に当たります。税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、下記の「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」で計算し、次のとおりとなります。

$$\text{収入金額（譲渡価額）} \quad 50,000,000\text{円} \quad - \quad \text{取得費} \quad (2,500,000\text{円} + 1,770,000\text{円}) \quad = \quad \text{長期譲渡所得金額} \quad 45,730,000\text{円}$$

- また、土地の売却などにより**合計所得金額**（6、9ページ参照）が**1,000万円を超える場合**には、「**配偶者特別控除**」の適用を受けることはできません。したがって、この事例では、給与について年末調整で適用を受けている「配偶者特別控除」の適用をしないで納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算をすることとなります。納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算は、「**申告書B第一表、第二表**」及び「**申告書第三表（分離課税用）**」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。
- この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）の額は、7,056,700円となります。

☞ 購入代金や譲渡費用などを書ききれない場合には、適宜の用紙に書いていただき、この「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」に添付してください。

3 面

2. 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購入（建築）先・支払先 住 所（所在地）氏 名（名 称）	購入 建築 年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土 地	昭和52年相続 100,000,000×0.05	・ ・	5,000,000円
		・ ・	円
		・ ・	円
		小 計	(イ) 5,000,000円
建 物		・ ・	円
		・ ・	円
		・ ・	円
建物の構造	☐ 木造 ☐ 木骨モルタル ☐ 鉄骨鉄筋 ☐ 金属造 ☐ その他	小 計	(ロ) 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
☐ 標準	円×0.9×	×	円
②			(イ)+(ロ)÷ $\frac{1}{2}$ 円 5,000,000× $\frac{1}{2}$ 2,500,000

※ 「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「☐標準」にしてください。

※ 非業務用建物（居住用）の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします（償却率は1面をご覧ください）。

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支 払 先 住 所（所在地）氏 名（名 称）	支払年月日	支払金額
仲介手数料	S市××町10-16 △△不動産(株)	28. 9. 13	3,304,800 円
収入印紙代		・ ・	30,000 円
測量費	T市△△町1-5 ○○測量事務所	28. 9. 13	205,200 円
		・ ・	円
		③	(3,540,000× $\frac{1}{2}$) 円 1,770,000

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 (長期)	所・増・減 の	50,000,000 円	4,270,000 円	45,730,000 円	円	45,730,000 円
短期 (長期)	所・増・減 の	円	円	円	円	円
短期 (長期)	所・増・減 の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容（交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合は、4面「6」で計算した内容）を「申告書第三表（分離課税用）」に記載します。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「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」を併せて作成する必要があります。

整理欄

相続や贈与により取得した土地や建物をお売りになった場合には、被相続人や贈与者の購入年月日と購入価額が、この土地や建物の購入年月日と購入価額になります（34ページ参照）。

また、相続や贈与により取得した場合の登記費用なども取得費に含まれます。

なお、この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額は、譲渡価額の5%に満たないものとして、その取得費を譲渡価額の5%相当額（「**概算取得費控除の特例**」34ページ参照）で計算しています。

5%相当額の計算は、「購入（建築）先・支払先」欄を適宜使用して書いてください。

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用を書いてください（34ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません。

☞ 8ページで説明する第一表の**所得から差し引かれる金額（所得控除額）**の中には、あなたの平成28年分の**合計所得金額**（6、9ページ参照）に基づき、その控除額の計算及び控除の適用の可否を判定するものがあります。

この事例のように、土地や建物に係る**譲渡所得**がある場合の**合計所得金額**は、この「**C 差引金額**」欄の金額と6ページの第一表の**所得金額**「**⑨合計**」欄の金額の合計額になります。

☞ 二つ以上の契約がある場合には、それぞれについてこの「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」を1枚ずつ使用してください。

この場合、譲渡所得金額の合計額は、いずれか1枚に二段書きで記載してください。

② 第一表の 収入金額等 と 所得金額 の箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の5ページから11ページも併せてご覧ください。

申告書作成後、
押印します。

平成28年分以降の確定申告書には、マイナンバー（個人番号）の記入が必要です。

申告書B 第一表（上部）

提出先、申告年分などを書いてください。

□□には「28」と書き、空白部分には「確定」と書いてください。

住所、マイナンバー（個人番号）、氏名などを書いてください。

なお、生年月日の元号は、次の該当する番号を書いてください。

明治¹、大正²、昭和³、平成⁴

※ 「住所」以外の事業所や事務所・居所などの所在地を所轄する税務署に申告される方は、「住所（又は事業所・事務所・居所など）」欄の（ ）内の当てはまる文字を「○」で囲み、その所在地を上段に、住所を下段に書いてください。

なお、「郵便番号」欄は、住所以外で申告をする場合、上段に書いた所在地の郵便番号を書いてください。

また、「平成 年」の空白に「29」と書き、平成29年1月1日現在の住所を書いてください。

収入金額等 所得金額

事業所得、不動産所得がある方は、「収支内訳書」（青色申告の方は、「青色申告決算書」）に基づいて書いてください。

給与所得

給与所得の金額は、42ページの「3(1) 給与所得金額の計算表」で求めることができます。

なお、この事例のように給与等の収入金額が年末調整を受けたものだけである場合には、「給与所得の源泉徴収票」から右のように転記できます。

※ 「給与所得者の特定支出控除」を受ける方は、「給与所得者の特定支出控除について」（国税庁ホームページ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。）を参照してください。

公的年金等の雑所得

公的年金等の雑所得がある場合には、【事例2】（14ページから15ページ）を参照してください。

平成28年分以降の確定申告書には、マイナンバー（個人番号）の記入が必要です。

申告書作成後、押印します。

税務署から申告書用紙が送付されている方で、翌年以降、申告書用紙の送付が必要のない方は○に「○」を記入してください。

申告の種類を表示します。
土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます。
あなたが青色申告者の場合は、「青色」も「○」で囲みます。

第三表⑨欄へ(10ページ)

平成28年分 給与所得の源泉徴収票

支払先 住所 氏名 氏名 氏名

住所 T市〇〇町8-5

氏名 トウキョウ タロウ

氏名 東京 太郎

給与・賞与 6,700,000 4,830,000 1,320,000 280,200

控除対象扶養親族の人数 260,000

社会保険料等の金額 580,000 50,000 50,000

給与所得の金額 4,830,000

所得控除の合計額 1,320,000

源泉徴収税額 280,200

支払先 住所 氏名 氏名 氏名

住所 F市△△町7-3-14

氏名 株式会社 ○〇商事

※ この源泉徴収票は、申告書の裏面ではなく「添付書類台紙」などに貼って申告書と一緒に提出してください。



合計所得金額とは・・・

第一表の 所得金額「⑨合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額（土地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額）、山林所得金額及び退職所得金額を加算した金額をいいます（9ページ参照）。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の4ページも併せてご覧ください。

申告書B 第二表

申告年分や住所、氏名などを書いてください。

平成 28 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
給与	株式会社〇〇商事	6,700,000	280,200

所得の種類	種目・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	所得金額
雑所得				

○ 特例適用条文等

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与(控除額)
----------	------	----	------	---------------	------------

住民税・事業税に関する事項	扶養親族の氏名	個人番号	続柄	生年月日	別居の場合の住所	寄附金税額控除
---------------	---------	------	----	------	----------	---------

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

⑩ 雑損控除
損害の種類 損害の年月日 損害を受けた資産の種類
損害金額 円 保険金などで補填される金額 円 表引損失の発生額 円 表引損失の繰上控除 円

⑪ 医療費控除
支払医療費 円 保険金などで補填される金額 円

⑫ 社会保険料控除
社会保険の種類 支払保険料 円 掛金の種類 支払掛金 円
源泉徴収票のとり 580,000 源泉徴収票のとり 580,000

⑬ 地震保険料控除
地震保険料のとり 源泉徴収票のとり 源泉徴収票のとり

⑭ 寄附金の控除
寄附金の所在地・名称 寄附金 円

⑮ 寡婦(寡夫)控除
寡婦(寡夫) 円 寡婦(寡夫) 円

⑯ 勤労学生控除
勤労学生 円 勤労学生 円

⑰ 障害者控除
障害者 円 障害者 円

⑱ 配偶者控除
配偶者の氏名 生年月日 配偶者控除 円

⑲ 配偶者特別控除
配偶者の氏名 生年月日 配偶者特別控除 円

⑳ 扶養控除の合計
扶養控除の合計 円

㉑ 事業専従者給与(控除)の合計
事業専従者給与(控除)の合計 円

㉒ 所得税の控除
所得税の控除 円

㉓ 復興特別所得税の控除
復興特別所得税の控除 円

㉔ 合計
合計 円

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

次の各種控除欄は、あなたが支払ったり、あなたの給与などから差し引かれたりした保険料や掛金の金額を書いてください。

⑫ 社会保険料控除

あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料(税)、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金(これらについては、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた場合を除き、支払をした旨を証する書類を添付するか提示する必要があります。)、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの給与から差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

なお、源泉徴収票に記載された社会保険料等の額を書く場合には、第二表の「⑫社会保険料控除」の社会保険の種類欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

⑭ 生命保険料控除

新(旧)生命保険や介護医療保険、新(旧)個人年金保険について、あなたが支払った保険料(いわゆる契約者配当金を除きます。)がある場合に、新(旧)生命保険料、介護医療保険料、新(旧)個人年金保険料の別に、その合計額を書きます。

⑮ 地震保険料控除

損害保険契約等について、あなたが支払った地震等損害部分の保険料(いわゆる契約者配当金を除きます。)がある場合に、地震保険料と旧長期損害保険料の別に、その合計額を書きます。

なお、⑭、⑮欄について、給与所得者が、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた金額と同じ場合には、第二表のそれぞれの欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

この事例では、土地を売却された方の合計所得金額が1,000万円を超えているため「配偶者特別控除」(8ページ参照)の適用ができませんので、源泉徴収票に記載がある場合であっても、「㉑～㉒配偶者(特別)控除」欄は記載しません。

扶養控除については、8ページ及び「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の19ページを参照してください。

○ 住民税・事業税に関する事項

給与所得者が給与所得及び公的年金等に係る所得以外(平成29年4月1日において65歳未満の方は給与所得以外)の所得に対する住民税を、給与から差し引くことを希望する場合は、この欄の「給与から差引き」の○に○を記入し、また、給与から差し引かないで別に納付することを希望する場合は「自分で納付」の○に○を記入してください。

4 第一表の 所得から差し引かれる金額 の箇所を書きます。

- **所得から差し引かれる金額** は、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の12ページから20ページで計算できます。

「給与所得の源泉徴収票」からの転記

この事例では、各種控除額が既に年末調整により給与所得から控除されていますので、該当する所得控除額を「給与所得の源泉徴収票」から転記することができます。

申告書B 第一表（左下部）

所得から差し引かれる金額	雑損控除	⑩							
	医療費控除	⑪							
	社会保険料控除	⑫			580000				
	小規模企業共済等掛金控除	⑬							
	生命保険料控除	⑭			50000				
	地震保険料控除	⑮			50000				
	寄附金控除	⑯							
	寡婦・寡夫控除	⑰						0000	
	勤労学生・障害者控除	⑱						0000	
	配偶者（特別）控除	⑲						0000	
	扶養控除	㉑						0000	
	基礎控除	㉒			380000				
	合計	㉓			1060000				

「配偶者特別控除」の適用を受ける場合は、「1」を記入します（「配偶者控除」の適用を受ける場合は、記入の必要はありません。）。

この事例の場合、合計所得金額が1,000万円を超えていますので、「配偶者特別控除」は適用できません。

第三表㉔欄へ（10ページ）

㉑ 配偶者控除

あなたに控除対象配偶者がいる場合に、一定の金額が控除されます。

- 「**控除対象配偶者**」とは、あなたと生計を一にする配偶者（青色申告者の事業専従者として給与の支払を受ける方及び白色申告者の事業専従者を除きます。）で、合計所得金額が38万円以下である方のことです。

また、この配偶者控除の適用を受ける方は、次の「㉒配偶者特別控除」の適用を併せて受けることはできませんので、ご注意ください。

- 「**老人控除対象配偶者**」とは、控除対象配偶者のうち、昭和22年1月1日以前に生まれた方（年齢が70歳以上の方）のことです。

㉒ 配偶者特別控除

あなたの合計所得金額が1,000万円以下で、あなたと生計を一にする配偶者（青色申告者の事業専従者として給与の支払を受ける方及び白色申告者の事業専従者を除きます。）の合計所得金額が**38万円を超え76万円未満**の場合には、その配偶者の合計所得金額に応じて、所定の金額（最高38万円）が控除されます。

また、配偶者特別控除の適用を受ける場合は、㉑～㉒欄の「区分」の□に「1」と記入し、控除額を書いてください。

なお、配偶者の合計所得金額が38万円以下の場合には、この配偶者特別控除の適用を受けることはできませんので、ご注意ください。

㉓ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がある場合に、一定の金額が控除されます。

- 「**控除対象扶養親族**」とは、扶養親族のうち、平成13年1月1日以前に生まれた方（年齢が16歳以上の方）のことです。
- 「**特定扶養親族**」とは、控除対象扶養親族のうち、平成6年1月2日から平成10年1月1日までの間に生まれた方（年齢が19歳以上23歳未満の方）のことです。
- 「**老人扶養親族**」とは、控除対象扶養親族のうち、昭和22年1月1日以前に生まれた方（年齢が70歳以上の方）のことです。
- 「**同居老親等**」とは、老人扶養親族のうち、あなたや配偶者の直系尊属で、あなたや配偶者との同居を常としている方のことです。

㉔ 基礎控除

基礎控除の金額は、**38万円**です。

（配偶者控除額）

	控除額
一般の控除対象配偶者	38万円
老人控除対象配偶者	48万円

（配偶者特別控除額）

配偶者の合計所得金額	控除額
～ 380,000円	0円
380,001円 ～ 399,999円	38万円
400,000円 ～ 449,999円	36万円
450,000円 ～ 499,999円	31万円
500,000円 ～ 549,999円	26万円
550,000円 ～ 599,999円	21万円
600,000円 ～ 649,999円	16万円
650,000円 ～ 699,999円	11万円
700,000円 ～ 749,999円	6万円
750,000円 ～ 759,999円	3万円
760,000円 ～	0円

（扶養控除額）

	控除額
一般の控除対象扶養親族	38万円
特定扶養親族	63万円
老人扶養親族	
同居老親等	58万円
同居老親等以外	48万円

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」から転記します。

申告書第三表(分離課税用)(上部)

申告年分と空白部分を左のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。

なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項

区分

43ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」を参照し、該当する譲渡所得の区分を書きます。

この事例では、長期譲渡の一般分に該当しますので、次のように書いてください。

「長期・一般」

収入金額 所得金額

「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」の3面の「4」から転記します。

取引が複数ある場合には、譲渡所得の区分ごとに、その合計額を各欄に書いてください。

合計所得金額 (6ページ参照)

土地や建物などに係る譲渡所得がある場合の合計所得金額は、下のイとロの合計額です。

イ 第一表の 所得金額「⑨合計」欄の金額

ロ 第三表の「⑨⑩合計」欄の金額 (又は「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」の3面の「4」の「C 差引金額」欄の金額の合計額)

イ + ロ = 合計所得金額

この事例では、次のようになります。

(イの金額) (ロの金額)
4,830,000円 + 45,730,000円
= 50,560,000円 (合計所得金額)

平成 28 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)

整理番号 一連番号

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ タロウ

この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。

特例適用条文

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額	特別控除額	譲渡所得金額
長期譲渡一般	T市××町6-8-41	4,270,000	45,730,000		45,730,000
合計			45,730,000		

収入金額 50,000,000
所得金額 45,730,000

2 面

1 譲渡 (売却) された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡 (売却) されましたか。

所在地 T市××町6-8-41

3 面

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
長期	所・指・農	50,000,000	4,270,000	45,730,000		45,730,000
短期	所・指・農					
長期	所・指・農					
短期	所・指・農					
長期	所・指・農					

※ ここで計算した内容 (交換・買換え (代替) の特例の適用を受ける場合は、4面「6」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。

※ 相続特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「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」を併せて作成する必要があります。

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の21ページから25ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表（右部）

FA0122		第一表 (平成二十八年度分以降適用)	
確定申告書B			
姓	東京 太郎	氏名	東京太郎
職業	会社員	世帯主の氏名	東京太郎
年齢	33	世帯主の年齢	本人
住所	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1	電話番号	03-XXXX-XXXX
所得	給与所得	所得	給与所得
所得金額	7186000	所得金額	7186000
配当控除		配当控除	
所得控除		所得控除	
差引所得税額	7186000	差引所得税額	7186000
復興特別所得税額	150906	復興特別所得税額	150906
所得税及び復興特別所得税の額	7336906	所得税及び復興特別所得税の額	7336906
外国税額控除		外国税額控除	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	280200	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	280200
所得税及び復興特別所得税の申告納税額	7056700	所得税及び復興特別所得税の申告納税額	7056700
所得税及び復興特別所得税の納める税金	7056700	所得税及び復興特別所得税の納める税金	7056700
延納の届出		延納の届出	
延納の届出		延納の届出	

転記します。

「28配当控除」、「30(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」、「31～33政党等寄附金等特別控除」、「35～37住宅耐震改修特別控除等」などの所得税額から控除される金額がある場合に書いてください。

38 差引所得税額

27欄に転記した税額から28欄、29欄、30欄、31～33欄、35～37欄を差し引いた金額（赤字のときは0）を書いてください。

40 再差引所得税額（基準所得税額）

38欄の金額から「39災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

41 復興特別所得税額、42 所得税及び復興特別所得税の額

40欄の金額に2.1%を乗じた金額を41欄に書いてください。
また、40欄の金額と41欄の金額の合計額を42欄に書いてください。

44 所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

第二表「所得の内訳(所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)」の「44所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください（7ページ参照）。

45 所得税及び復興特別所得税の申告納税額

42欄の金額から「43外国税額控除」、「44所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。

黒字の場合 100円未満の端数を切り捨てた金額(100円未満のときは0)を書きます。

赤字の場合 そのままの金額の頭に△を付して書きます。

延納の届出

第一表の「47納める税金」の2分の1以上の金額を平成29年3月15日(水)までに納付することにより、その残額を、平成29年5月31日(水)まで延納することができます。
なお、延納期間中は利子税がかかります。

「財産債務調書」・「国外財産調書」の提出

確定申告が必要な方で、平成28年分の退職所得を除く各種の所得金額の合計額が2,000万円を超え、かつ、平成28年12月31日において、その価額の合計額が3億円以上の財産又はその価額の合計額が1億円以上の国外転出特例対象財産を有する方は、その財産の種類、数量及び価額並びに債務の金額その他必要な事項を記載した「財産債務調書」を平成29年3月15日(水)までに所得税の納税地の所轄税務署に提出しなければなりません。

また、居住者(非永住者を除きます。)の方で、平成28年12月31日において、その価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する方は、その国外財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を平成29年3月15日(水)までに住所地等の所轄税務署に提出しなければなりません。

なお、「国外財産調書」を提出する方が、「財産債務調書」を提出する場合には、その「財産債務調書」には「国外財産調書」に記載した国外財産に関する事項(その国外財産の価額を除きます。)の記載は要しません。

詳しくは、国税庁ホームページの「財産債務調書制度に関するお知らせ」及び「国外財産調書制度に関するお知らせ」をご覧ください。

財産債務調書制度【www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/hotei/zaisan_saimu/index.htm】

国外財産調書制度【www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/hotei/kokugai_zaisan/index.htm】

【事例2】 居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース 《新たに自宅を買い換えない場合》

私は、Y市△△町6-6-4の土地(350.00㎡)と建物(200.00㎡：木造)を、平成28年1月8日に8,000万円
で売却する契約を締結しました。

売却に当たっては、契約時に手付金として1,600万円を受領し、同年2月5日に残金6,400万円を受領すると
ともに、土地と建物を買主に引き渡しました。

この土地と建物は、昭和58年10月に5,000万円で購入(新築の建売住宅を購入したもので、土地と建物の
価額が区分されていません。)したもので、売却するまで自分で住んでいました(現在は息子の住宅に同居してい
ます。)

また、この土地と建物を売却する際に、仲介手数料2,656,800円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代
30,000円がかかりました。

私は、この土地と建物を売却(譲渡)した収入以外に、公的年金(収入金額 2,499,600円)があります。

「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
事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは25ページ参照)。

① 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

平成28年1月1日以後に転居され
た方は、()内に前の住所も書いて
ください。

売買契約書に記載された物件の所
在地を書いてください。

売却直前の利用状況で該当するも
のを☒チェックしてください。

「自己の居住用」に該当する場合
には、居住期間を書いてください。

該当するものがない場合には、「そ
の他」欄に書いてください。

「売買契約日」は、売買契約書の契
約年月日を書いてください。

「引き渡した日」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。

お売りになった土地や建物が共有だ
った場合には、あなたの持分と他の共
有者の方の住所・氏名及び持分を書
いてください(4ページ参照)。

譲渡代金の総額を書いてください。
共有の場合には、持分に応じた譲渡代
金を書いてください(4ページ参照)。

手付金、残金などの別を書いてく
ださい。

譲渡代金のうち、未収金がある場
合には、その未収金の総額と受取予
定年月日を書いてください。

1 面		
あなたの 住所 (前住所) Y市△△町6-6-4 電話番号 (連絡先) ××-○○○-△△△△		フリガナ 氏名 ナゴヤ ジョウ 名古屋 次郎 職業 無職
※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。		
2 面		名簿番号
1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。		
どこ土地・建物を譲渡(売却)されましたか。		
所在地番	Y市△△町6-54	
(住居表示)	Y市△△町6-6-4	
(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。		
土地	☒ 宅地 (実測) 350.00㎡ ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ その他 ()	利用状況 ☒ 自己の居住用 (居住期間 S58年10月~H28年2月) ☐ 自己の事業用 ☐ 貸付用 ☐ 未利用 ☐ その他 ()
建物	☒ 住宅 200.00㎡ ☐ 店舗 ☐ その他 ()	売買契約日 28年1月8日 引き渡した日 28年2月5日
※ 水の備は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。		
あなたの持分	共有者の住所・氏名	共有者の持分
土地	(住所) (氏名)	土地
建物	(住所) (氏名)	建物
(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。		
買主	住所 (所在地) Z市○○町4-6-2 氏名 (名称) ××不動産 職業 (業種) 不動産業	(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。
		① 譲渡価額 80,000,000円
【参考事項】		
代金の受領状況	1回目 28年1月8日 16,000,000円	2回目 28年2月5日 64,000,000円
	3回目 年月日 円	未収金 年月日(予定) 円
お売りになった理由	☐ 買主から頼まれたため ☐ 他の資産を購入するため ☐ 借入金を返済するため ☒ その他 (子供と同居するため)	

該当するものを☒チェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例2】の解説

- この事例は、土地・建物(ご自分の居住用)の所有期間が売却した年の1月1日において**10年を超えていますので、長期譲渡所得(軽課分)**に当たり、居住用財産(36ページ参照)を売却した場合の**「3,000万円の特例控除」**のほか**「軽減税率の特例」**の対象となります(37ページ参照)。

税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、下記の**「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」**で計算し、次のようになります。

$$\text{収入金額(譲渡価額)} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{特別控除額} \quad \text{長期譲渡所得金額}$$

$$80,000,000\text{円} - (31,751,168\text{円} + 2,686,800\text{円}) - 30,000,000\text{円} = 15,562,032\text{円}$$

- また、土地の売却などにより**合計所得金額**(15ページ参照)が**1,000万円を超える場合には、「配偶者特別控除」の適用を受けることはできません**。したがって、この事例では、「配偶者特別控除」の適用をしないで納める税金(所得税及び復興特別所得税)の計算をすることとなります。納める税金(所得税及び復興特別所得税)の計算は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

この事例の納める税金(所得税及び復興特別所得税)は、**1,546,500円**となります。

購入価額は、**土地の金額と建物の金額**に分けて書いてください。

この事例のケースやマンションなどのように、購入時の契約において**土地と建物の価額が区分されていない場合には**、土地と建物の購入時の時価の割合で区分して書きます(35ページ参照)。

なお、**建物の取得価額が不明な場合には**、41ページの**「1 建物の標準的な建築価額表」**を基に計算しても差し支えありません。

この事例では、昭和58年新築の木造住宅を売却していますので、これを**「建物の標準的な建築価額表」**を基に計算すると、その取得価額は、次のようになります。

(昭和58年新築・木造)

$$\text{建築価額単価} \quad \text{面積} \quad \text{建物の取得価額}$$

$$102,200\text{円}/\text{m}^2 \times 200.00\text{m}^2 = 20,440,000\text{円}$$

※ 土地の取得価額

$$\text{一括の購入価額} \quad \text{建物の取得価額}$$

$$50,000,000\text{円} - 20,440,000\text{円} = 29,560,000\text{円} \quad (\text{土地の取得価額})$$

また、「建物の標準的な建築価額表」を用いて、建物の取得価額を計算した場合には、「標準」の欄を☒チェックします。

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の**取得価額から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります**。「償却費相当額」の計算については、36ページを参照してください。

この事例では、昭和58年に新築した木造の建物ですから、その「償却費相当額」の計算は、左の記載例のようになります。

$$\text{償却率} \quad \cdots \text{木造} \quad \text{経過年数} \quad \cdots \text{昭和58年10月} \sim \text{平成28年2月}$$

$$32\text{年} \quad 4\text{か月} \quad \text{32年}$$

(期間計算)

6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

事業用の建物を譲渡した場合には、上記計算によらず、その建物を譲渡した日時点の未償却残高が取得費になります。

2 譲渡(売却)された土地・建物の購入(建築)代金などについて記載してください。

(1) 譲渡(売却)された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入(建築)されましたか。

購入建築価額の内訳	購入(建築)先・支払先	住所(所在地)	氏名(名称)	購入建築年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
土地	Y市××町2-3-1	〇〇建設(株)	S58.10.4	29,560,000円	
			・	円	
			・	円	
			小計	(イ)29,560,000円	
建物	同	上	S58.10.4	20,440,000円	
			・	円	
			・	円	
			小計	(ロ)20,440,000円	

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	(イ)+(ロ)-(ハ) 円
20,440,000円	0.031	32	18,248,832円	取得費 31,751,168円

※ 「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」にチェックしてください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面を参考にしてください)。

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先	住所(所在地)	氏名(名称)	支払年月日	支払金額
仲介手数料	Y市△△町4-2-10	(株)△△不動産販売	28.2.5	2,656,800円	
収入印紙代			・	30,000円	
			・	円	
			・	円	
			小計	譲渡費用 2,686,800円	

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用文	A 収入金額(①)	B 必要経費(②+③)	C 差引金額(A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額(C-D)
短期	所・借・農	80,000,000円	34,437,968円	45,562,032円	30,000,000円	15,562,032円
長期	所・借・農	円	円	円	円	円
短期	所・借・農	円	円	円	円	円
長期	所・借・農	円	円	円	円	円

※ ここでは、特例適用文(交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合は、4面「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に記載します。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「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特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

適用を受ける**特例適用条文**を書きます(36ページから40ページ参照)。

居住用財産の譲渡所得の**特別控除額**は、「**C 差引金額**」欄の金額を**限度として、最高3,000万円まで控除**できます。

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、**譲渡のために直接要した費用**を書いてください。

なお、修繕費や固定資産税など**資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません**。

事例 2

申告書作成後、
押印します。

申告書B 第一表

14

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の4ページも併せてご覧ください。

申告書B 第二表

平成28年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

整理番号 FA0076

住所 Y市〇〇町1-2-3
氏名 ナギヤ ジロウ 次郎

○ 所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目・所得の生ずる場所又は給与などの支払者の氏名・名称	収入金額	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
雑	〇〇年金 〇〇組合	2,499,600	87,555

○ 雑所得 (公的年金等以外) 総合課税の所得・雑所得・一時所得に関する事項

所得の種類	種目・所得の生ずる場所	収入金額	必要経費等	差引金額

○ 特別適用条文等

○ 事業専従者に関する事項

事業専従者の氏名	個人番号	続柄	生年月日	従事月数・程度・仕事の内容	専従者給与(控除)額

○ 住民税・事業税に関する事項

扶養親族の氏名 個人番号 続柄 生年月日 別居の場合の住所

16歳未満の扶養親族

配当に関する住民税の特例 非居住者の特例

事業税 課税所得など 所収金額 損益通算の特例適用前の不動産所得 事業用資産の譲渡損失など

別居の控除対象配偶者・控除対象扶養親族・事業専従者の氏名・住所

○ 所得から差し引かれる金額に関する事項

⑫ 社会保険料控除

社会保険の種類 支払保険料 源泉徴収票のどおり 34,500

⑬ 掛金の種類 支払掛金

⑭ 生命保険料の計

⑮ 地震保険料の計

⑯ 寄附先の所在地・名称

⑰ 寡婦(寡夫)控除

⑱ 障害者控除

⑲ 配偶者控除

⑳ 配偶者特別控除

㉑ 扶養控除額の合計

㉒ 専従者給与(控除)額の合計額

㉓ 扶養控除額

㉔ 専従者給与(控除)額の合計額

㉕ 専従者給与(控除)額の合計額

㉖ 専従者給与(控除)額の合計額

㉗ 専従者給与(控除)額の合計額

㉘ 専従者給与(控除)額の合計額

㉙ 専従者給与(控除)額の合計額

㉚ 専従者給与(控除)額の合計額

㉛ 専従者給与(控除)額の合計額

㉜ 専従者給与(控除)額の合計額

㉝ 専従者給与(控除)額の合計額

㉞ 専従者給与(控除)額の合計額

㉟ 専従者給与(控除)額の合計額

㊱ 専従者給与(控除)額の合計額

㊲ 専従者給与(控除)額の合計額

㊳ 専従者給与(控除)額の合計額

㊴ 専従者給与(控除)額の合計額

㊵ 専従者給与(控除)額の合計額

㊶ 専従者給与(控除)額の合計額

㊷ 専従者給与(控除)額の合計額

㊸ 専従者給与(控除)額の合計額

㊹ 専従者給与(控除)額の合計額

㊺ 専従者給与(控除)額の合計額

㊻ 専従者給与(控除)額の合計額

㊼ 専従者給与(控除)額の合計額

㊽ 専従者給与(控除)額の合計額

㊾ 専従者給与(控除)額の合計額

㊿ 専従者給与(控除)額の合計額

- 所得から差し引かれる金額に関する事項
- あなたが支払ったり、あなたの年金などから差し引かれたりした保険料や掛金の金額を書いてください。

⑫ 社会保険料控除

あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料(税)、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金(これらについては、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた場合を除き、支払をした旨を証する書類を添付するか提示する必要があります。)、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの年金から差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

なお、源泉徴収票に記載された社会保険料等の額を書く場合には、第二表の「⑫社会保険料控除」の社会保険の種類欄に、「源泉徴収票のとおり」と書いてください。

この事例では、土地、建物を売却された方の合計所得金額が1,000万円を超えているため「配偶者特別控除」(8ページ参照)の適用ができませんので、源泉徴収票に記載がある場合であっても「㉑～㉒配偶者(特別)控除」欄は記載しません。

合計所得金額とは・・・

第一表の所得金額「⑨合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額(土地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額)、山林所得金額及び退職所得金額を加算した金額をいいます(9ページ参照)。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

4 第一表の 所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

- 所得から差し引かれる金額は、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の12ページから20ページで計算できます。

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」から転記します。

申告年分と空白部分を右のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。

なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

特例適用条文

この事例では、所有期間が10年超(売却した年の1月1日において所有期間が10年を超えている場合)の「居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例(措法31条の3)」

(長期譲渡の軽減分)と「居住用財産を売却した場合の3,000万円控除の特例(措法35条1項)」の適用(37ページ参照)を受けていますから、「特例適用条文」欄の「措法」を「○」で囲み、その横のマス目に右のように書きます。

なお、条文の「項・号」について分からない場合は、その部分の記載を省略しても差し支えありません。

その他の譲渡所得の特例適用条文については、40ページの「3 その他の譲渡所得の特例」を参照してください。

添付書類

これらの特例の適用を受ける場合には、それぞれ次の書類を「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」に添付して、「確定申告書」とともに提出しなければなりません。

(3,000万円控除の特例)

① 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売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど

(軽減税率の特例)

上記①のほか、

② 売却した居住用財産の登記事項証明書

申告書第三表(分離課税用)(上部)

平成28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)

FA0036

第三表 平成二十八年分以降

整理番号	一連番号
この表は、「分離課税の所得」、「山林所得」又は「退職所得」がある場合に、その所得金額や所得税額を計算するために使用するものです。	
特例適用条文	項号
所法 所法 所法	31 35
所法 所法 所法	31 35
所法 所法 所法	31 35

住所 氏名

Y市〇〇町1-2-3

ナゴヤ ジョウ

名古屋 次郎

収入金額	所得金額	税金の計算	その他の
短期譲渡 一般分 ①	80000000	① 対応分 ②	① 対応分 ②
長期譲渡 一般分 ③	15562032	③ 対応分 ④	③ 対応分 ④
長期譲渡 特定分 ⑤		⑤ 対応分 ⑥	⑤ 対応分 ⑥
長期譲渡 軽減分 ⑦		⑦ 対応分 ⑧	⑦ 対応分 ⑧
一般株式等の譲渡 ⑨		⑨ 対応分 ⑩	⑨ 対応分 ⑩
上場株式等の譲渡 ⑪		⑪ 対応分 ⑫	⑪ 対応分 ⑫
上場株式等の配当等 ⑬		⑬ 対応分 ⑭	⑬ 対応分 ⑭
先物取引 ⑮		⑮ 対応分 ⑯	⑮ 対応分 ⑯
山林 ⑰		⑰ 対応分 ⑱	⑰ 対応分 ⑱
退職 ⑲		⑲ 対応分 ⑳	⑲ 対応分 ㉑
総合課税の合計額 (申告書B第一頁の金額)		総合課税の合計額 (申告書B第一頁の金額)	
所得から差し引かれる金額 (申告書B第一頁の金額)		所得から差し引かれる金額 (申告書B第一頁の金額)	

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 Y市△△町6-6-4 34,437,968 45,562,032 30,000,000

合計 45,562,032

分離課税の上場株式等の配当所得等に関する事項

種目 所得の生ずる場所 収入金額 配当所得に係る負債の利子 差引金額

2面

名簿番号

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地

Y市△△町6-54

(住居表示) Y市△△町6-6-4

3面

4 譲渡所得金額の計算をします。

譲渡費用

区分	特例適用条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・措・農 31 35 3	80,000,000	34,437,968	45,562,032	30,000,000	15,562,032
長期	所・措・農 31 35 3					
短期	所・措・農 31 35 3					
長期	所・措・農 31 35 3					

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合は、4面「6」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。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「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」を併せて作成する必要があります。

整理欄

6 第三表の 税金の計算 の箇所を書きます。

申告書第三表(分離課税用)(左下部)

税金の計算	総合課税の合計額 (申告書B第一表の⑨)	⑨	1299600
	所得から差し引かれる金額 (申告書B第一表の②)	②	414500
	⑨ 対 応 分	⑦⑩	885000
	⑨⑩ 対 応 分	⑦⑪	000
	⑥⑩⑨ 対 応 分	⑦⑫	1556200
	⑥⑩ 対 応 分	⑦⑬	000
	⑥⑩ 対 応 分	⑦⑭	000
	⑥⑩ 対 応 分	⑦⑮	000
	⑥⑩ 対 応 分	⑦⑯	000
	⑥⑩ 対 応 分	⑦⑰	000

「課税される所得金額」の計算

左の「⑨総合課税の合計額」欄に転記した金額(1,299,600円)から「②所得から差し引かれる金額」欄に転記した金額(414,500円)を差し引いた残りの金額(885,000円)〔1,000円未満切捨て〕を⑦欄に書いてください。

また、第三表の「所得金額」〔⑥長期譲渡軽減分〕欄の金額は、1,000円未満を切り捨てた金額(15,562,000円)を⑦⑫欄に書いてください。

「税額」の計算

総合課税の所得金額に対する税額

42ページの「3(3) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表」により計算できます。

この事例では、次のようになります。

課税される所得金額(⑦欄) 所得税の税率 総合課税の所得金額に対する税額

$$885,000\text{円} \times 0.05 = 44,250\text{円} \dots\dots (⑦⑮欄に書きます。)$$

分離課税の所得金額に対する税額

長期譲渡所得(軽減分)に該当しますから、所得税の税率は次のようになります(43ページ参照)。

① 課税される譲渡所得金額が6,000万円以下の部分

→ 10%

② 課税される譲渡所得金額が6,000万円を超える部分

→ 15%

この事例では、次のようになります。

課税される所得金額(⑦⑫欄) 所得税の税率 分離課税の所得金額に対する税額

$$15,562,000\text{円} \times 0.1 = 1,556,200\text{円}$$

..... (⑦⑯欄に書きます。)

転記します。

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金の計算	⑦⑩ 対 応 分	⑦⑮	44250
	⑦⑪ 対 応 分	⑦⑯	
	⑦⑫ 対 応 分	⑦⑰	1556200
	⑦⑬ 対 応 分	⑦⑱	
	⑦⑭ 対 応 分	⑦⑲	
	⑦⑮ 対 応 分	⑦⑳	
	⑦⑯ 対 応 分	⑦㉑	
	⑦⑰ 対 応 分	⑦㉒	
	⑦⑱ 対 応 分	⑦㉓	
	⑦㉒から⑦㉓までの合計 (申告書B第一表の⑩に転記)	⑦㉔	1600450

7 第一表の 税金の計算、 その他 などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の21ページから25ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表(右上部)

税金の計算	課税される所得金額 (⑨-②)又は第三表上の⑦に 対する税額 又は第三表の⑦⑮	②⑦	1600450
	配当控除	②⑧	
	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	②⑨	
	政党等寄附金等特別控除	②⑩	
	災害減免額	②⑪	
	復興特別所得税額 (②⑫×2.1%)	②⑬	33609
	所得税及び復興特別所得税の申告税額 (②⑬+②⑭)	②⑮	1634059
	外国税額控除	②⑯	
	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額 所得税及び復興特別所得税の申告税額 (②⑮-②⑯)	②⑰	87555
	所得税及び復興特別所得税の申告税額 (第1期分-第2期分)	②⑱	1546500
	所得税及び復興特別所得税の申告税額 (第2期分-第3期分)	②㉑	
	所得税及び復興特別所得税の申告税額 (第3期分-第4期分)	②㉒	
	配当者の合計所得金額	②㉓	
	専従者給与(控除)額の合計額	②㉔	
	青色申告特別控除額	②㉕	
	所得税の源泉徴収税額の合計額	②㉖	

居住用財産を売却した場合の課税の特例(特別控除・買換え・軽減税率)と「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の併用はできません。

振替納税

申告所得税及び復興特別所得税の振替納税を新規にご利用される方は、平成29年3月15日(水)までに「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の37ページの「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」(国税庁ホームページからも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。)を手引きから切り離した上、必要事項を記入し、預貯金口座の届出印を押印して確定申告書と一緒に所轄の税務署に提出するか、利用される金融機関へ提出してください。既に振替納税をご利用の方は提出の必要はありませんが、転居等により申告書の提出先の税務署が変わった場合には、新たに振替納税の手続が必要となります。

なお、振替納税の場合には、領収証書は発行されませんのでご注意ください。

【事例3】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース 《新たに自宅を買い換える場合》

私は、平成22年8月5日に4,075万円(内、建物の消費税(地方消費税を含みます。以下同じです。))75万円)で購入した、〇市△×町3-6-28-201のマンション(居住用)を、平成28年4月8日に2,500万円で売却する契約を締結しました。なお、このマンションの住宅ローンは既に全額を返済しています。

売却に当たっては、契約時に手付金として500万円を受領し、同年6月17日に残金2,000万円を受領するとともに、マンションを買主に引き渡しました。

費用としてはこのマンションを売却する際に、仲介手数料874,800円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

また、同年5月17日に分譲住宅(K市××町4-23-12・床面積120㎡)を5,800万円で購入し、既に居住を開始しています。この分譲住宅を購入するに当たっては3,000万円の住宅ローン(償還期間20年)を組み、返済を開始しています。

私は会社員で、このマンションを売却(譲渡)した収入以外に、給与収入1,200万円(給与所得970万円)がありますが、給与については年末調整済みです。

なお、申告に当たっては、給与所得との損益通算をします。

「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。この事例についての具体的な入力例は国税庁ホームページに掲載しています(詳しくは25ページ参照)。

1 「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」を作成します。

住所、氏名を書いてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の利用状況(「自己の居住用」など)、居住期間を書いてください。

マンションをお売りになった場合には、次のように書いてください。

○ 建物部分

☑ 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書いてください。

「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。

譲渡代金の総額を書いてください。
共有の場合には、持分に応じた譲渡価額を書いてください(4ページ参照)。

新たに買い換えた資産(自宅)に関する内容を所定の欄に書いてください。

【平成 28 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 〇市△×町4-23-12 フリガナ サッポロ サプロウ 氏名 札幌 三郎 電話 (×××) 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(記載例)」(国税庁ホームページ【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の「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従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。

譲渡した資産に関する明細

資産の所在地番	建物	土地・借地権
〇市△×町3-6-28-201	〇市△×町3-6-31	〇市△×町3-6-31
資産の利用状況・面積	自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 87.74㎡
居住期間	H22年 8月	H28年 5月
住所又は所在地	〇市△×町2-7-5-504	同 左
譲渡先氏名又は名称	仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日	28年 4月 8日	28年 4月 8日
譲渡した年月日	28年 6月 17日	28年 6月 17日
資産を取得した時期	22年 8月 5日	22年 8月 5日
譲渡価額①	25,000,000 円	25,000,000 円
取得価額②	40,750,000 円	15,750,000 円
償却費相当額③	1,275,750 円	1,275,750 円
差引(②-③)④	39,474,250 円	14,474,250 円
譲渡に要した費用⑤	884,800 円	884,800 円
居住用財産の譲渡損失の金額(①-④-⑤)⑥	△15,359,050 円	△15,359,050 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

資産の所在地番	建物	土地・借地権
K市××町4-23-12	同 左	同 左
資産の利用状況・利用目的・面積	自己の居住用 120.00㎡	自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得(予定)日	28年 5月 17日	28年 5月 17日
居住用に供した(供する見込)日	28年 5月 28日	
買換資産の取得(予定)価額	58,000,000 円	23,000,000 円
買入れ住所又は所在地	K市××町1-2-3	同 左
氏名又は名称	××不動産(株)	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	〇〇銀行××支店 30,000,000 円	

関与税理士名 (電話)

税務署 資産課税部門 個人課税部門 整理欄 純損失(有・無)

(平成28年分以降用) H28.11

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△を付けずに書いてください(22ページ参照)。

【事例3】の解説

- この事例は、売却したマンションが売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産であるなど「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の特例（措法41条の5）」（内容については38ページから39ページ参照）の適用を受けるための要件を満たしています。

特例の対象となる譲渡損失の金額は、下記の「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」で計算しますが、この場合、次のように譲渡損失が生じることとなります。

$$\begin{array}{rcl} \text{収入金額（譲渡価額）} & & \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡損失の金額} \\ 25,000,000\text{円} & - & (39,474,250\text{円} + 884,800\text{円}) = \triangle 15,359,050\text{円} \end{array}$$

- この譲渡損失の金額（△15,359,050円）は、特例を適用し、他の所得である給与所得（9,700,000円）から控除（損益通算）して税金の計算をすることができます。その結果、この事例では、既に給与所得で源泉徴収されている税金の全額（901,000円）について還付を受けることができます。なお、控除しきれない金額（5,659,050円）については、一定の要件の下で翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

この還付される税金の計算及び翌年以後に繰り越される損失の金額の計算は、「申告書B第一表、第二表」及び「申告書第三表（分離課税用）」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

事例3

【平成28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（又は事業所、事務所、居所など） K市××町4-23-12

フリガナ サッポロ サブロー

氏名 札幌 三郎

電話（×××） 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（記載例）」（国税庁ホームページ【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の「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従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

資産の所在地番	合 計	建 物	土地・借地権
資産の利用状況・面積		〇市△×町3-6-28-201 自己の居住用 75.61㎡	〇市△×町3-6-28 〇市△×町3-6-31 自己の居住用 857.20㎡
居住期間		H22年8月～H28年5月	
住所又は所在地		N市△△町2-7-5-504	同 左
譲渡先氏名又は名称		仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日		28年4月8日	28年4月8日
譲渡した年月日		28年6月17日	28年6月17日
資産を取得した時期		22年8月5日	22年8月5日
譲渡価額①	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円
取得価額②	40,750,000円	15,750,000円	25,000,000円
償却費相当額③	1,275,750円	1,275,750円	
差引（②－③）④	39,474,250円	14,474,250円	25,000,000円
譲渡に要した費用⑤	884,800円	884,800円	
居住用財産の譲渡損失の金額（①－④－⑤）⑥	△15,359,050円	△15,359,050円	

2 買換えた資産に関する明細

資産の所在地番	合 計	建 物	土地・借地権
資産の利用状況・利用目的・面積		K市××町4-23-12 自己の居住用 120.00㎡	同 左 自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得（予定）日		28年5月17日	28年5月17日
居住の用に供した（供する見込）日		28年5月28日	
買換資産の取得（予定）価額	58,000,000円	23,000,000円	35,000,000円
買入れ住所又は所在地		K市××町1-2-3	同 左
氏名又は名称		××不動産（株）	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 〇〇銀行××支店） 30,000,000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欄に記載してください。

関与税理士名

税務署 資産課税部門 個人課税部門

整理欄 純損失（有・無）

（平成28年分以降用） H28.11

取得費は、土地の金額と建物の金額に分けて書いてください。

土地と建物を一括で購入されている場合などの区分方法は、35ページを参照してください。

契約書等に建物の価額が区分されて記載されていない場合でも、平成元年4月1日以降に購入又は建築された建物の取得価額は、その際に課税されていた消費税額から計算することができます（35ページ参照）。

この事例では、次のようになります。

建物の消費税額 消費税の税率②

$$75\text{万円} \times \frac{1 + 0.05}{0.05} = 1,575\text{万円}$$

② この事例の平成22年購入時の税率

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の「取得価額」から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります。「償却費相当額」の計算については、36ページを参照してください。

この事例では、平成22年に購入したマンションですから、その「償却費相当額」の計算は、次のようになります。

償却率（鉄筋コンクリート）③ 0.015

経過年数（平成22年8月～28年6月）

…5年10か月④ 6年

（期間計算）

6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

（償却費相当額）

$$1,575\text{万円} \times 0.9 \times 0.015 \times 6 = 1,275,750\text{円}$$

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用を書いてください（34ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません。

この事例では、「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」を適用しますので、給与所得と損益通算（33ページ参照）することができます。

なお、一般の土地建物等を譲渡した場合の譲渡損失の金額は、他の所得の金額から差し引くことはできません。

② 第一表の収入金額等と所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の5ページから11ページも併せてご覧ください。

申告書作成後、
押印します。

平成28年分以降の確定申告書には、マイナンバー（個人番号）の記入が必要です。

申告書B第一表

次の事項を、【事例1】の記載例の書き方（6ページ）を参照して書いてください。

- ① 提出先、提出日、申告年分（□□に「28」と書きます。）、空白部分（「確定」と書きます。）
- ② 住所（事業所などを含みます。）、マイナンバー（個人番号）、氏名、性別、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、生年月日、電話番号（市外局番から書いてください。）
- ③ 申告の種類（土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます。）

平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

FA012

住所 K市××町4-23-12

氏名 札幌 三郎

性別 男 職業 会社員

生年月日 3/44/01/30

電話番号 XXX-XXXX-XXXX

申告の種類 同 上

収入金額等

収入金額等	所得金額
給与所得	12000000
雑所得	9700000
合計	9700000

所得から差し引かれる金額

所得から差し引かれる金額	所得金額
給与所得	9700000
雑所得	9700000
合計	9700000

平成28年分 給与所得の源泉徴収票

支払元 K市××町4-23-12

支払先 札幌 三郎

給与 12000000

源泉徴収額 901000

支払元 札幌 三郎

支払先 K市××町4-23-12

給与 12000000

源泉徴収額 901000

③ 第二表を作成します。

作成に当たっては、【事例1】の記載例（7ページ）を参照してください。

④ 第一表の所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

○ 所得から差し引かれる金額は、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書B用」の12ページから20ページで計算できます。

②③ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がある場合に、一定の金額が控除されます。

この事例では、控除対象扶養親族の方が特定扶養親族（年齢が19歳以上23歳未満の方）に該当し、その控除額は一人63万円となります（8ページ参照）。

※ この源泉徴収票は、申告書の裏面ではなく「添付書類台紙」などに貼って申告書と一緒に提出してください。

「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の特例（措法41条の5）」を受けるために必要な書類については、44ページを参照してください。

なお、【事例4】の「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）」を受けるために必要な書類についても44ページを参照してください。

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」から転記します。

申告書第三表（分離課税用）（上部）

平成 28 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 K市××町4-23-12

氏名 サッポロ サブロー 札幌 三郎

収入金額

所得金額

「特例適用条文」欄の記載方法は16ページを参照してください。

「区分」を書きます。この事例では、「長期・一般」となります（9、43ページ参照）。

この事例の場合は給与所得の金額（9,700,000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】」の③欄（22ページ参照）の金額を差し引き、その差し引き後の金額を書いてください。

「給与所得」「③欄の金額」
9,700,000円 - 15,359,050円
= △5,659,050円

この事例のように、控除しきれない譲渡損失の金額がある場合には、控除後の金額の前に△を付して書いてください。

なお、このケースの場合は、第一表の「所得金額」「⑨合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

申告年分と空白部分を左のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。
なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

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。

イ 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」「⑦雑（営業等）」欄から「⑦雑」欄まで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△を付して書いてください。

ロ イ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」を書きます。

この事例では、「長期・一般」となります（9、43ページ参照）。

この事例の場合は給与所得の金額（9,700,000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】」

の③欄（22ページ参照）の金額を差し引き、その差し引き後の金額を書いてください。

「給与所得」「③欄の金額」
9,700,000円 - 15,359,050円
= △5,659,050円

この事例のように、控除しきれない譲渡損失の金額がある場合には、控除後の金額の前に△を付して書いてください。

なお、このケースの場合は、第一表の「所得金額」「⑨合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

⑥ 「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】」を作成します。

事例3

申告年分を書いてください。

住所、氏名を書いてください。

この事例の場合は、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書いてください。

この事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」
 9,700,000円 + △15,359,050円
 = **△5,659,050円**
 ④欄には、この金額を△を付けずに書いてください。
 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書いてください。

白色申告をしている方で該当がある場合に書いてください。

「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△を付けずに書いてください。

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書(平成 28 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又は 事業所 事務所 居所など)	K市××町4-23-12	フリガナ 氏 名	サッポロ 札幌	ナブロウ 三郎
----------------------------------	--------------	-------------	------------	------------

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(記載例)」(国税庁ホームページ【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、△を付けずに書いてください。)

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	15,359,050
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	15,359,050
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	15,359,050
本年分の純損失の金額 (上記③(※1)、申告書B第一表⑨及び申告書第三表⑩・㉔の金額の合計額又は申告書第四表㉔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	5,659,050
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	5,659,050
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	5,659,050

※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(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B第一表の「所得金額」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。

(平成28年分以降用)

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。

申告書の作成は
「確定申告書等作成コーナー」で!!
 作成コーナー 検索

その他 などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「平成28年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き
確定申告書B用」の21ページから25ページも併せてご覧ください。

申告書B 第一表 (右部)

税 及 び 別 所 得 税		の 確 定 申 告 書 B		F A 0 1 2 2							
人 番 号	〇〇〇〇××××△△△△										
リガ	サッポロ サブ ロウ										
名	札幌 三郎										
種 別	職業		雇主・種 号		世帯主の氏名		世帯主との続柄				
年 令	会社員				札幌三郎		本人				
日	3		4		01		30		電話 番号		住宅・勤務先・携帯 ×××-×××-△△△△
特典の表示	特典	整理番号			翌年以降送付不要						
税 金 の 計 算	課税される所得金額	(9)-(28)又は第三表上の②に対する税額又は第三表の②		26		〇〇〇					
	配 当 控 除			27		0					
	区 分			28							
	区 分			29							
	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除			30							
	政 府 寄 附 金 等 特 別 控 除			31							
	住宅新築等特別控除			32							
	差 引 所 得 税 額			33		0					
	災 害 減 免 額			34							
	再 差 引 所 得 税 額 (基準所得税額)			35		0					
復興特別所得税額			36		0						
所得税及び復興特別所得税の額			37		0						
外国税額控除			38								
所得税及び復興特別所得税の申告納税額			39		901000						
所得税及び復興特別所得税の申告納税額			40		△901000						
所得税及び復興特別所得税の申告納税額 (第1期分・第2期分)			41								
所得税及び復興特別所得税の申告納税額 (第3期分)			42								
納める税金			43		〇〇						
還付される税金			44		△ 901000						
配偶者の合計所得金額			45								
専従者給与(控除)額の合計額			46								
青色申告特別控除額			47								
基本所得額の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額			48								
未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額			49								
本年分で差し引く繰越損失額			50								
平均課税対象金額			51								
変動・臨時所得金額			52								
申告期限までに納付する金額			53		〇〇						
延 納 届 出 額			54		〇〇〇						
還付を受ける税金の取扱い	銀行・組合 振込・通付		× ×		本店(支店) 出所・支所						
郵便局名等			預金 普通 当座 納税準備 貯蓄		種類						
口座番号	1 2 3 4 5 6 7										
区 分	A B C D E F G H I J K										
整 理 管 理 欄	異動		年 月 日		L		名 簿				
補 完							確 認				

③⑧ 差引所得稅額

②⑦欄に転記した税額から②⑧欄、②⑨欄、③⑩欄、③①～③③欄、③⑤～③⑦欄を差し引いた金額（赤字のときは0）を書いてください。

④④ 再差引所得税額（基準所得税額）

③⑧欄の金額から「③⑨災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

④1 復興特別所得税額、④2 所得税及び復興特別所得税の額

④⑩欄の金額に**2.1%を乗じた金額**を④⑪欄に書いてください。

また、④⑩欄の金額と④⑪欄の金額の合計額を④⑫欄に書いてください。

④④ 所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額

第二表「所得の内訳(所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)」の「⁽⁴⁴⁾所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください。(【事例1】7ページ参照)。

④5 所得税及び復興特別所得税の申告納税額

④②欄の金額から「④③外国税額控除」、「④④所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。

黒字の場合 ④ 100円未満の端数を切り捨てた金額（100円未満のときは0）を書きます。

赤字の場合 ④ そのままの金額の頭に△を付して書きます。

還付される税金の受取場所

還付申告の方は、第一表の「還付される税金の受取場所」を、次の記載例に従って書いてください。

なお、還付金の受取りには預貯金口座（申告者ご本人名義の口座に限ります。）への振込みをご利用ください。

《記載例》

- 銀行等の預金口座へ振込みを希望する場合

受 取 取 場 所	銀行		本店・支店				
	金庫・組合 農協・協信		出張所 本所・支所				
郵便局 等	※記入不要		預金 種類	普通	当座	納税口座	貯蓄
口座番号 記号番号	X	X	X	X	X	X	X

口座番号 (7桁以内)

- (注) 1 該当する預金種類（総合口座の場合には「普通」に「○」印を付けてください。
- 2 口座番号欄には、**口座番号のみ**を左詰めで書いてください。

- ゆうちょう銀行の貯金口座へ振込みを希望する場合

受 取 場 所	※記入不要		銀行 金庫・組合 農協・信託	※記入不要		本店・支店 出張所 本店・支所
	郵便局 名等	※記入不要	預金 種類	普通	当座	振替専ら貯蓄
	口座番号 記号番号			※記入不要		
	I X X X 0 - X X X X X X X X					

記号部分 (5桁) 番号部分 (2~8桁)

- (注) 1 貯金総合通帳の**記号番号のみ**を左詰めで書いてください。
2 他の金融機関との振込用の「店名(店番)」「口座番号」は書かないでください。
3 記号部分と番号部分の間に1桁の数字(通帳再発行時に表示される「-2」などの枝番)がある場合には、その数字の記入は不要です。

※ ゆうちょ銀行の各店舗又は郵便局窓口での受取りをご希望の場合には、受取りを希望する郵便局名等を書いてください。

④ 配偶者の合計所得金額

配偶者特別控除の適用を受ける場合に、
配偶者の合計所得金額を書いてください。

なお、この事例の場合には配偶者控除の適用を受けているため、配偶者特別控除の適用を受けることができませんので、この欄は空欄にします。

【事例4】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース 《新たに自宅を買い換えない場合》

私は、平成22年8月5日に4,075万円(内、建物の消費税75万円)で購入した、〇市××町4-7-29-302のマンション(居住用)を、平成28年4月8日に2,500万円で売却する契約を締結しました。

このマンションの譲渡契約日の前日における住宅ローン(償還期間20年)の残高は3,600万円です。(この事例では、新たに自宅を買い換えていない点を除き、引渡し時期、売却の際に支払った費用などは【事例3】と同一の内容としています。)

1 「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」等を作成します。

この事例では、「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」及び「特定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の2用】」について【事例3】(18~23ページ)と異なる部分を中心に説明していますので、これらの様式の記載に当たっては、【事例3】の記載例を併せてご覧ください。

このマンションの譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の残高と借入先名を書いてください。

なお、住宅借入金等の金額が二以上の金融機関等からの借入れからなる場合には、住宅借入金等の金額については、その合計額を書いてください。

また、借入先欄にはそれぞれの借入先を書いてください。

申告書第三表
(右上部)
(右中部)

特 例 適 用 条 文			
法	条	項	号
所法	41	5	2
所法	41	5	2
所法	41	5	2
○ 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)
長期一般	〇市××町 4-7-29-302	40,359,050	△15,359,050

第三表
⑥欄へ
(【事例3】
21ページ
参照)

【平成28年分】		名簿番号	
特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》 (特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)			
【譲渡した資産に関する明細】			
資産の所在地番	合 計	建 物	土地・借地権
〇市××町4-7-29-302			〇市××町4-7-29-302
自己の居住用	75.61㎡		自己の居住用
譲渡期間	H22年8月~H28年5月		
住所又は所在地	N市△△町2-5-504	同 左	
氏名又は名称	仙台 四郎	同 左	
譲渡契約締結日	28年4月8日	28年4月8日	
譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の金額及びその借入先			
			M銀行Y支店 36,000,000
譲渡した年月日	28年6月17日	28年6月17日	
資産を取得した時期	22年8月5日	22年8月5日	
譲渡価額	25,000,000	25,000,000	
取得価額	40,750,000	15,750,000	25,000,000
償却費相当額	1,275,750	1,275,750	
費差引(③-④)	39,474,250	14,474,250	
譲渡に要した費用	884,800	884,800	
特定居住用財産の譲渡損失の金額	△15,359,050	△15,359,050	

第三表
⑥欄へ
(【事例3】
21ページ
参照)

△を付けないで転記します。

「特定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①欄から②欄を控除した金額を書いてください。

なお、控除後の金額が赤字となる場合には、この特例の適用は受けられませんので、ご注意ください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

36,000,000円(①欄)-25,000,000円(②欄)=11,000,000円

この金額(1,300,000円)が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。

2~7 第一表、第二表及び第三表を作成します。

第一表及び第三表の作成に当たっては【事例3】の記載例(20、21、23ページ)を、第二表の作成に当たっては【事例1】の記載例(7ページ)を参照してください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

「給与所得」 「④欄の金額」(注)
9,700,000円 + △11,000,000円 = △1,300,000円

⑤欄には、この金額を△を付けないで書いてください。

(注) ⑤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には、④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(④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。)

「確定申告書等作成コーナー」へアクセス！ 売買契約書や領収書等から収入金額などを入力！ 確定申告書が自動計算され便利に作成！

「確定申告書等作成コーナー」の入力手順

売買契約書等から譲渡による収入金額、必要経費などを入力します(26～30ページ参照)。

自動
計算

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】など
申告書第三表【分離課税用】(税金の計算部分を除く)

居住用財産を売却した場合の各種特例のチェックシート(措法36条の2を除く)

源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します(31～32ページ参照)。

自動
計算

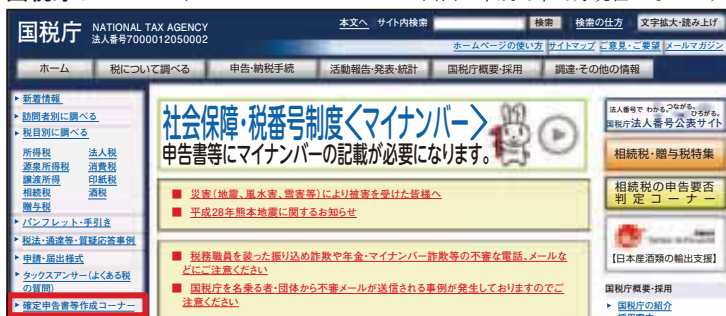
申告書B第一表
申告書B第二表
申告書第三表【分離課税用】(税金の計算部分)

e-Taxでデータ送信 又は 印刷して税務署に郵送等で提出します。

「確定申告書等作成コーナー」へはこちらから

国税庁ホームページ

※この画面は平成28年10月現在のものです。



国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」をクリックし、表示された「所得税(確定申告書等作成コーナー)」の「確定申告書等作成コーナー」をクリックします。

入力例等

「確定申告書等作成コーナー」の「**入力例等**」では、この冊子の以下の事例について「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成する場合の具体的な入力例を掲載しています。

【事例1】…「一般の譲渡」

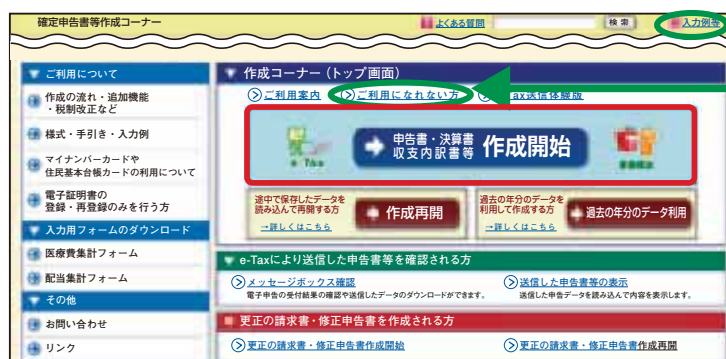
【事例2】…「マイホームの売却による譲渡益」

【事例3】…「マイホームの売却による譲渡損」

ご利用になれない方

土地建物等の譲渡所得がある方で、譲渡契約件数が4件以上ある場合、保証債務の特例(所法64条2項)の適用を受ける場合などは、「確定申告書等作成コーナー」をご利用になれません。

詳しくは、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の「**ご利用になれない方**」でご確認ください。



「申告書・決算書・収支内訳書等 作成開始」をクリックします。

e-Tax・書面提出の選択やパソコン等の環境確認などの画面に順次進みますので、画面の手順に従い入力し作成する申告書等の選択画面へ進みます。

26ページ

※ お使いのパソコン等の環境により、「確定申告書等作成コーナー」をご利用になれない場合があります。

※ 25ページから32ページに掲載の「確定申告書等作成コーナー」の画面は、ご利用になる際の画面と異なる場合があります。

【事例5】 確定申告書等作成コーナーを利用しての具体的入力例

私は、所有していた先祖伝来のK市△△町3-10-1の農地(公簿:1,000.00㎡、地目:畑)を、4,500万円で売却しました。

買主との売買契約は、平成28年6月3日に締結して、手付金として450万円を受領し、同年7月22日に残金4,050万円を受領するとともに、農地を買主に引き渡しました。

なお、この農地は市街化区域内にあり、買主は購入した農地を宅地に転用する予定でしたので、農地法第5条による農業委員会への届出を平成28年6月3日に行い、平成28年6月10日に農業委員会の受理通知が発行されています。

この農地を売却する際に、仲介手数料1,522,800円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

私には、この農地の売却による収入以外に、給与(収入金額180万円)と公的年金(収入金額2,772,100円)があります。

(入力した部分は、便宜上、青色で印刷しています。)

はじめに

① 作成する申告書等の選択画面で、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を選択します。

平成28年分の申告書等の作成

- 所得税の確定申告書作成コーナー**
 - 医療費控除、寄附金控除、住宅ローン控除を受ける方など
 - ※ 事業所得や不動産所得がある方は、事前に青色申告決算書・収支内訳書を作成してください。
- 青色申告決算書・収支内訳書作成コーナー
 - 事業所得や不動産所得がある方で、青色申告決算書や収支内訳書を作成される方
- 消費税の確定申告書作成コーナー
 - 個人の事業者の方で、消費税の申告をされる方
- 贈与税の申告書作成コーナー
 - 財産の贈与を受けた方で、贈与税の申告をされる方

この事例では、所得税及び復興特別所得税の確定申告書等を作成しますので、**平成28年分の申告書等の作成**の「**所得税の確定申告書作成コーナー**」の**所得税コーナーへ**をクリックしてください。

事業所得や不動産所得のある方は、最初に「**青色申告決算書・収支内訳書**」を作成してください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得の方ですので、作成の必要はありません。

② 入力方法選択画面で、入力方法を選択します。

給与・年金の方(給与・年金専用)

左記以外の所得のある方(全ての所得対応)

左のボタン選択が必ず行われる方

作成開始

この事例では、土地建物等の譲渡所得について申告をしますので、給与所得者の方であっても「給与・年金の方(給与・年金専用)」ではなく、「**左記以外の所得のある方(全ての所得対応)**」の**作成開始**をクリックしてください。

③ 申告書の作成をはじめる前に画面で、申告書の提出方法及び生年月日を入力します。

提出方法選択

作成する確定申告書等の提出方法を選択してください。

○ e-Taxにより税務署に提出する。 ☒ (選択)

○ 確定申告書等を印刷して税務署に提出する。

※ e-Taxにより確定申告書等を送信するためには、事前に手続や利用環境などの準備が必要です。

生年月日等入力

次の各項目を入力等してください。

1 申告の種類

税務署から青色申告の承認を受けていますか? ☒ (選択)

□ はい(青色申告の承認を受けている)

2 生年月日

申告される方の生年月日を入力してください。

※ 入力した生年月日は、申告書等への表示や控除額の計算に使用します。

昭和 23 年 3 月 9 日

< 戻る

入力終了(次へ) >

入力済みの「**申告書の提出方法**」が選択されていますので確認してください。

- 自宅から税務署に**e-Tax(電子申告)**で送信する場合
→「**e-Taxにより税務署に提出する。**」
- 印刷して税務署に郵送等で提出する場合
→「**確定申告書等を印刷して税務署に提出する。**」

事業所得や不動産所得のある方で、事前に税務署で青色申告の承認を受けている場合は**チェック**を付けてください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得の方ですので、**チェック**の必要はありません。

あなたの生年月日を入力し、**入力終了(次へ) >**をクリックしてください。

【事例5】の解説

- この事例は、農地の所有期間が売却した年の1月1日において5年を超えていますので、長期譲渡所得（一般分）に当たります。

先祖伝来の農地ですので、購入価額は譲渡価額の5%に満たないものとして、その取得費を譲渡価額の5%相当額（「概算取得費控除の特例」34ページ参照）で計算することとします。

税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、次のようになります。

収入金額（譲渡価額） 取得費 譲渡費用 長期譲渡所得金額
45,000,000円 - (2,250,000円 + 1,532,800円) = 41,217,200円

- なお、土地の売却などにより合計所得金額（6、9ページ参照）が1,000万円を超える場合には、「配偶者特別控除」の適用を受けることができません。
- この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）は、6,351,200円となります。

I 売買契約書などから譲渡価額・取得費・譲渡費用などの額を入力します。

① 収入金額・所得金額入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力するをクリックします。

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (※ から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得	入力する		
株式等の譲渡所得等	入力する		
上場株式等に係る配当所得等	入力する		
先物取引に係る雑所得等	入力する		
退職所得	入力する		

決算書・収支内訳書作成コーナーへ

収入金額・所得金額入力画面の下部に、土地建物等の譲渡所得の入力欄が含まれる「分離課税の所得」の入力欄がありますので、画面をスクロールします。

土地建物等の譲渡所得の**入力する**をクリックし、**土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）**画面へ進みます。

② 土地建物等の譲渡所得（譲渡所得トップ）画面で、内訳書作成をクリックします。

入力前の確認事項	1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方	2 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方
⇒ 入力の流れ	「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を 手書き等で作成済みの方は、右の「計算結果入力」ボタンをクリックしてください。	「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を まだ作成されていない方は、右の「内訳書作成」ボタンをクリックしてください。 画面の配列に従って該当項目を入力することにより、譲渡所得の内訳書等及び申告書が作成されます。

入力を開始する前に、**入力前の確認事項**を確認してください。

これから**譲渡所得の内訳書等**を「確定申告書等作成コーナー」を利用して作成しますので、**内訳書作成**をクリックしてください。

③ 土地建物等の譲渡所得（内訳書作成トップ）画面で、入力する譲渡内容に当てはまるものにチェックします。

平成28年中に譲渡（売却）した土地建物等について入力し、**内訳書等を作成**します。

入力する譲渡内容について、以下の中から当てはまるものを選択し、「次へ」ボタンをクリックしてください。

チェック	譲渡（売却）の内容・適用する特例など
☐	国・地方公共団体等に土地建物等を譲渡（売却）して補償金等を受け取った方 ・ 措法33条の4（5,000万円控除） ・ 措法34条（2,000万円控除） ・ 措法34条の2（1,500万円控除） ・ 措法34条の3（800万円控除）
☐	マイホームを譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条1項（3,000万円控除） ・ 措法31条の3（軽減税率の特例） ※ 利益があったか損失があったか不明な方はこちらを選択してください。
☐	マイホームを譲渡（売却）し、損失があった方 ・ 措法41条の5（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の特例） ・ 措法41条の5の2（特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例）
☐	被相続人の居住していた土地建物等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条3項（3,000万円控除）
☐	平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡（売却）し、利益があった方 ・ 措法35条の2（1,000万円控除）
☒	上記以外の方 選択する特例によりご利用できない場合がありますので、必ず「 入力前の確認事項 」を確認してください。

< トップ画面に戻る

次へ>

次の特例を選択すると適用要件の確認ができます。

- ・ 居住用財産を売却した場合の各種特例（措法31条の3、35条1項、41条の5、41条の5の2）
- ・ 収用等の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）
- ・ 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）
- ・ 特定の土地等を売却した場合の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）

この事例は、農地の売買について何も特例の適用は受けませんので、「**上記以外の方**」を選択し、**次へ>**をクリックしてください。

土地建物等の譲渡所得（入力に必要な書類）画面に進みますので、**譲渡所得の内訳書**等を作成するために必要な書類を確認してください。

事例5

入力が終わったら **入力終了(次へ)>** をクリックしてください。

⑥ 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力をします。

なお、**入力例**をクリックすると、取得費の入力の流れが別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

なお、**入力例**をクリックすると、売買契約書などからの取得費の入力方法が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

8 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力）画面で、適用する特例を選択し、これまでの入力内容について確認します。

1. 適用する特例を選択してください。

略語：特法＝租税特別措置法（特例についてはこちら）

特例	特例の内容
☐	
☐	
☐	

2. 入力内容の表示

入力内容を基に表示しています。表示された内容を確認し、誤り・入力漏れがなければ「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。
誤り・入力漏れがあれば各項目の「修正」ボタンをクリックして修正してください。

※下の表内のカッコ「()」内の数字は共有者を含めた合計額を表示しています。

長期・短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相対税率 取得費加算額	差引金額	あなたの共有持分
合計 長期	(45,000,000) 45,000,000	(1,532,800) 1,532,800	(2,250,000) 2,250,000		(41,217,200) 41,217,200	
土地 長期	(45,000,000) 45,000,000	(1,532,800) 1,532,800	(2,250,000) 2,250,000		(41,217,200) 41,217,200	

修正 譲渡価額等
修正 譲渡費用
修正 取得費等

（入力内容の修正方法）

入力終了（次へ）

特例の適用を受ける場合は、特例を選択します。特例の内容が分からない場合は、**特例についてはこちら**をクリックしてください。

なお、この事例では特例の適用を受けませんので、選択は不要です。

これまで入力した内容が表示されますので、表示された内容を確認してください。

入力内容に誤り等がある場合は、修正する項目の**修正**をクリックして修正してください。**入力内容の修正方法**をクリックすると詳しい修正方法が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力内容に誤り等がなければ**入力終了（次へ）**をクリックしてください。

9 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認）画面で、入力内容について確認します。

	譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相対税率取得費加算額)	差引金額 (損益通算前の金額)	特例	特別控除額
契約1	円 45,000,000	円 1,532,800	円 2,250,000	円 41,217,200		円 0
契約2	円	円	円	円		円
契約3	円	円	円	円		円
合計	円 45,000,000	円 1,532,800	円 2,250,000	円 41,217,200		円 0

（入力内容の修正方法）

＜もう1件入力する＞

入力終了（次へ）

契約ごとに入力内容と選択された特例が表示されますので、表示されている内容について確認してください。

入力内容について修正する場合は、該当する契約の**修正**をクリックしてください。

他の契約について入力する場合は、**＜もう1件入力する＞**をクリックしてください。

他に入力する契約や誤り等がなければ、**入力終了（次へ）**をクリックしてください。

10 土地建物等の譲渡所得（入力終了）画面で、申告書に表示する内容を確認します。

申告書に表示する内容を表示しています。

所在地番						適用税率 (カッコ内は住民税)
収入金額	必要経費	差引金額	損益通算後 譲渡損益	特別控除額	譲渡所得金額	
区分 K市△△町3-10-1	円 45,000,000	円 3,782,800	円 41,217,200	円 41,217,200	円 0	円 41,217,200
長期譲渡	円	円	円	円	円	円
特定分	円	円	円	円	円	円
軽減分	円	円	円	円	円	円

確認終了（次へ）

申告書に表示する譲渡所得の内容が表示されますので、内容を確認して、**確認終了（次へ）**をクリックしてください。

11 収入金額・所得金額入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力内容を確認します。

分離課税の所得 (単位：円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (?から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得 ☒	訂正・内容確認	☒	長期一般分 41,217,200
株式等の譲渡所得等 ☒	入力する		?
上場株式に係る配当所得等 ☒	入力する		?
先物取引に係る雑所得等 ☒	入力する		?
退職所得 ☒	入力する		?

決算書・収支内訳書作成コーナーへ

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る

入力終了（次へ）

この画面では、**土地建物等の譲渡所得**の計算結果が表示されます。

金額を確認し誤りがなければ、この画面の上部へスクロールして、他の所得の入力をしてください。

この事例では、次のⅡで、給与所得や公的年金等の雑所得などの内容を入力します。

Ⅱ 源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します。

① 収入金額・所得金額入力画面で、源泉徴収票等の内容を入力します。

総合課税の所得 (単位: 円)

所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得 (営業・農業) ☒	入力する		?
不動産所得 ☒	入力する		?
利子所得 ☒	入力する		?
配当所得 ☒	入力する		?
給与所得 ☒	入力する		?
雑所得 ☒	公的年金等 入力する その他 入力する		?
総合課税所得 ☒	入力する		?

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は訂正する方はこちらをクリックしてください。

この事例では、給与所得を申告しますので、給与所得の**入力する**をクリックし、次の②の**給与所得の入力**画面へ進みます。

この事例では、公的年金等の雑所得を申告しますので、公的年金等の**入力する**をクリックし、③の**公的年金等の入力**画面へ進みます。

事業所得や不動産所得などを申告する場合も、この画面から入力することができます。

② 給与所得の入力画面で、「給与所得の源泉徴収票」の内容を入力します。

源泉徴収票の①から⑥欄について、金額等を入力してください。入力終了したら、「入力終了(次へ) >」をクリックしてください。
1/1 1件目 平成28年分 給与所得の源泉徴収票 (見本)

① 支払金額 1,800,000 円
② 源泉徴収税額 21,900 円
③ 控除対象配偶者の有無等 ☒ [有]又は[延有]に[○]表示がある場合は選択してください。
④ 配偶者特別控除の額 0 円
⑤ 控除対象扶養親族の数 0 人
⑥ 16歳未満扶養親族の数 0 人
⑦ 配偶者の合計所得 0 円

平成 28 年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者 F市△町3-2-1

氏名 クマモト ゴロウ 熊本 五郎

種 別	支 払 金 額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給料	1,800,000	1,080,000	650,749	21,900
社会保険料等の金額	220,749	50,000		

給与所得の入力画面(全4画面)で、「給与所得の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面の対応する各欄に入力してください。

全ての入力終了すると**給与所得の入力内容確認**画面が表示されますので、入力内容を確認し、**次へ>**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額入力**画面に戻ります。

「生命保険料控除」等の所得控除等の入力方法が分からない場合には、「確定申告書等作成コーナー」の「**入力例等**」(25ページ参照)の具体的な入力例を参照してください。

③ 公的年金等の入力画面で、「公的年金等の源泉徴収票」の内容を入力します。

公的年金等の入力

公的年金等の源泉徴収票の①から⑤欄について、金額等を入力してください。入力終了したら、「入力終了(次へ) >」をクリックしてください。→入力方法の詳細はこちら
1/1 1件目 源泉徴収票は1件ずつ入力してください。

① 法203条の3第1号適用分 2,772,100 円 37,500 円
② 法203条の3第2号適用分 円 円
③ 法203条の3第3号適用分 円 円
④ 法203条の3第4号適用分 円 円
⑤ 社会保険料の金額 75,600 円
⑥ 支払者 千代田区役所 1-2-2 厚生労働省

平成 28 年分 公的年金等の源泉徴収票

支払を受ける者 F市△町3-2-1

氏名 クマモト ゴロウ 熊本 五郎

生年月日 昭和23年3月9日 年齢基礎

種 別	支 払 金 額	源泉徴収税額
所得税法第203条の3第1号適用分	2,772,100 円	37,500 円
所得税法第203条の3第2号適用分	円	円
所得税法第203条の3第3号適用分	円	円
所得税法第203条の3第4号適用分	円	円

本人 配偶者 控除対象配偶者の有無等 特定 老人 その他 16歳未満の扶養親族の数 特別 他 社会保険料の額 75,600 円

「公的年金等の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力終了すると**公的年金等の入力内容確認**画面が表示されますので、入力内容を確認し、**次へ>**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額入力**画面に戻ります。

入力内容を確認後、①の**収入金額・所得金額入力**画面の**入力終了(次へ)>**をクリックしてください。

4 所得控除入力画面、税額控除・その他の項目の入力画面で所得控除等を入力等します。

年末調整していない「生命保険料控除」等の入力未済となっている項目がある場合は、該当する項目の**入力する**、**訂正・内容確認**をクリックして入力等してください。

5 計算結果確認画面で、入力漏れがないか確認します。

収入金額等			
事業	営業等	(ア)	
	農業	(イ)	
不動産		(ウ)	
利子		(エ)	
配当		(オ)	
給与		(カ)	1,800,000
雑	公的年金等	(キ)	2,772,100
	その他	(ク)	
総合課税	短期	(ケ)	
	長期	(コ)	
一時		(サ)	
合計		(9)	2,652,100

所得金額			
事業	営業等	(1)	
	農業	(2)	
不動産		(3)	
利子		(4)	
配当		(5)	
給与		(6)	1,080,000
雑	公的年金等	(7)	1,572,100
	その他	(8)	
総合課税・一時 (ケ)+(コ)+(サ)×1/2		(8)	
合計		(9)	2,652,100

所得から差し引かれる金額（所得控除）			
雑損控除	(10)		
医療費控除	(11)		
社会保険料控除	(12)	296,349	
小規模企業共済等掛金控除	(13)		
生命保険料控除	(14)	50,000	
地震保険料控除	(15)		
寄附金控除	(16)		
寡婦、寡夫控除	(18)		
勤労学生、障害者控除	(19)～(20)		
配偶者（特別）控除	(21)～(22)		
扶養控除	(23)		
基礎控除	(24)	380,000	
合計	(25)	726,349	

税金の計算（税額控除等）			
課税される所得金額 (9)-(25)又は第三表	(26)		
上の(26)に対する税額 又は第三表(86)	(27)	6,278,800	
配当控除	(28)		
投資税額等控除	(29)		
特定増改築等 住宅借入金等特別控除	(30)		
政党等寄附金等特別控除	(31)～(33)		
住宅耐震改修特別控除 住宅特定改修・認定住宅 新築等特別税額控除	(35)～(37)		
差引所得税額 (27)-(28)-(29)-(30)-(31) -(32)-(33)-(35)-(36)-(37)	(38)	6,278,800	
災害減免額	(39)		
再差引所得税額 (基準所得税額) (38)-(39)	(40)	6,278,800	
復興特別所得税額 (40)×2.1%	(41)	131,854	
所得税及び復興特別 所得税の合計税額 (40)+(41)	(42)	6,410,654	
外国税額控除	(43)		
所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額	(44)	59,400	
所得税及び復興特別 所得税の申告納税額 (42)-(43)-(44)	(45)	6,351,200	
所得税及び復興特別 所得税の予定納税額 (第1期分・第2期分)	(46)		
所得税及び復興特別 所得税の第3期分の税額 (45)-(46)	(47)	6,351,200	
納める税金	(47)	6,351,200	
還付される税金	(48)		
その他			
配偶者の合計所得金額	(49)		
専従者控除額の合計額	(50)		
青色申告特別控除額	(51)		
雑所得・一時所得等の 所得税及び復興特別所得税の 源泉徴収税額の合計額	(52)	37,500	
未納付の所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額	(53)		
本年分で差し引く繰越損失額	(54)		
平均課税対象金額	(55)		
変動・臨時所得金額	(56)		
延納の届出			
申告期限までに納付する金額	(57)		
延納額の出	(58)		

分離課税の収入金額・所得金額			
所得の種類	収入金額	所得金額	翌年以後に繰り越される 損失の金額
土地建物等の譲渡所得	一般分 (シ)	(59)	
	軽減分 (ス)	(60)	
	一般分 (セ)	45,000,000	41,217,200
	軽減分 (タ)	(63)	

収入金額等の「給与」欄に給与所得の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか、「公的年金等」欄に公的年金等の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか確認してください。

「社会保険料控除」等の所得から差し引かれる金額の該当する控除欄に表示された金額が源泉徴収票に記載されている金額と相違ないか確認してください。

入力した金額等が誤っている又は入力未済となっている項目がある場合は、その内容に応じて**収入金額・所得金額を修正する**、**所得控除を修正する**、**税額控除・その他の項目を修正する**をクリックして、それぞれ該当する画面において訂正入力等してください。

入力内容を確認して**次へ>**をクリックしてください。
クリックすると、納税額又は還付される金額（この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）の額は6,351,200円となります。）が表示されますので、確認後**OK**ボタンをクリックしてください。

6 住民税等入力画面で、住民税の徴収方法などについて入力します。

この事例では、各種の所得金額の合計額が2,000万円を超えていますので、**財産債務調書について**が表示されます。画面の案内に従い入力してください。

7 住所・氏名等入力画面などで、職業・世帯主、マイナンバー（個人番号）などを入力します。

Ⅲ 画面の案内に従って操作を進めます。**e-Tax**の場合は申告書等のデータを送信してください。**書面提出**の場合は申告書等を印刷して**郵送等**により税務署に提出してください。

平成 28 年分 土地や建物の 譲渡所得のあらまし

ここでは、譲渡所得の計算のしかたや居住用財産を売却した場合の特例を中心に説明しています。

4～32 ページの各事例の記載例等とともに申告書等の作成の参考としてください。

《措法：租税特別措置法、所法：所得税法》

	(ページ)
1 一般の場合の譲渡所得の所得税	34
2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合	36
3 その他の譲渡所得の特例	40

譲渡所得の申告に当たっての注意点

- 土地や建物の譲渡に係る譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、**土地や建物の譲渡所得以外の所得との損益の相殺や損益通算をすることができません。**
※ 損益通算とは、各種の所得の損失額(赤字)を他の所得の黒字から差し引く計算をいいます。
- 譲渡所得に対しては、**地方税(住民税)もかかります**(住民税の税率は、43 ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」をご覧ください。)
なお、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した方は、改めて住民税や事業税の申告書を提出する必要はありません。
- 「居住用財産を売却した場合の 3,000 万円の特別控除の特例と買換えの特例の双方の特例の要件に該当する場合」や「収用などがあった場合の 5,000 万円の特別控除の特例と代替の特例の双方の特例の要件に該当する場合」には、**そのいずれかの特例を選択したかにより「配偶者特別控除」の判定の基となる「合計所得金額」(15 ページ参照)が異なることとなります。**
- あなた(お売りになった方)を控除の対象者として、**「配偶者(特別)控除」や「扶養控除」の適用を受けている方がいる場合**には、あなたの合計所得金額(15 ページ参照)によっては、これらの控除が受けられないことがあります。
特に、これらの控除を受けている方が給与所得者の場合は、ご注意ください。
- ここに説明していない事柄や分からないことがありましたら、国税庁ホームページのタックスアンサー【www.nta.go.jp/taxanswer】をご覧ください。最寄りの税務署にお尋ねください。

お知らせ

- 平成 25 年分から平成 49 年分まで、東日本大震災からの復興を図るための施策に必要な財源を確保するため、復興特別所得税(原則として各年分の所得税額の 2.1%)を所得税と併せて申告・納付することとされています。
また、平成 25 年 1 月 1 日から平成 49 年 12 月 31 日までの間に生ずる所得については、源泉所得税の徴収の際に復興特別所得税が併せて徴収されています。
詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。最寄りの税務署にお尋ねください。
- 社会保障・税番号(マイナンバー)制度の導入について
社会保障・税・災害対策分野において、行政手続の効率性・透明性を高め、国民にとって利便性の高い公平・公正な社会を実現することを目的として、社会保障・税番号(マイナンバー)制度が導入されました。

平成 28 年分以降の所得税及び復興特別所得税の確定申告書には、

マイナンバー(12 桁)の記載

+

本人確認書類の提示又は写しの添付

が必要になります。

詳しくは、「平成 28 年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書 B 用」をご覧ください。

1 一般の場合の譲渡所得の所得税

譲渡所得金額の計算

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

必要経費

$$\text{譲渡価額（収入金額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期（短期）譲渡所得金額}$$

取得費

譲渡費用

特別控除額

課税長期
(短期)譲渡
所得金額

①資産の購入代金、②仲介手数料、③登記費用（非業務用資産に係るもの）、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額（取得価額）です。

注1 建物の取得費

「建物の取得価額」から一定の方法で計算した「償却費相当額」（36ページ参照）を控除して計算します。

$$\text{建物の取得価額} - \text{償却費相当額} = \text{建物の取得費}$$

2 概算取得費控除の特例

実際の取得費が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合には、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3 相続や贈与などにより取得した土地や建物を売却した場合の取得費

被相続人や贈与者がその土地や建物を買い入れたときの取得費によります。

なお、相続や贈与などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税の金額も、他の所得の必要経費となるものを除き、取得価額に含まれます（2 概算取得費控除の特例を選択する場合を除きます。）。

4 交換等の特例を受けて取得している場合の取得価額

お売りになった土地や建物を取得する際に、交換や買換え（代替）の特例を適用している場合における取得価額は、これらの特例の規定により引き継がれることとなる金額によります。

5 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例

相続などにより取得した財産を相続の開始があった日の翌日から相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までにお売りになった場合には、あなたに課税された相続税のうち、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」（国税庁ホームページ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。）により計算した金額を、その取得費として加算することができます（措法39条）。

①仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取壊し費用や取壊し損などの金額です。

注 修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

居住用財産を売却（譲渡）した場合の**3,000万円の特別控除**や収用などがあった場合の**5,000万円の特別控除**などがあります。

なお、これらの特別控除は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が各特別控除の額に満たない場合には、その金額が限度となります。

税額の計算

譲渡所得の税額は、土地や建物の譲渡所得が、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって、その計算方法が異なります。

一般の場合には、次のように計算します。

【長期譲渡所得の税額】

課税長期譲渡所得金額

×

15%（所得税の税率）

=

税 額

【短期譲渡所得の税額】

課税短期譲渡所得金額

×

30%（所得税の税率）

=

税 額

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含まれます。また、課税対象となる土地には、借地権などの土地の上に存する権利を含みます。

【長期譲渡所得】 売却した年の1月1日において**所有期間[※]が5年を超える**土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成22年12月31日以前**に取得した土地や建物を平成28年中に売却した場合が**長期譲渡所得**となります。

(注) 贈与・相続・遺贈により取得した土地や建物を売却した場合、贈与者・被相続人・遺贈者の取得年月日を引き継ぎます。

【短期譲渡所得】 上記「**長期譲渡所得**」以外の土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成23年1月1日以後**に取得した土地や建物を平成28年中に売却した場合が**短期譲渡所得**となります。

《マンションなどのように建物と土地を一括で購入している場合の「建物の取得価額」》

建物の償却費相当額の計算に当たり、**建物と土地を一括で購入している場合には**、その取得価額を「**建物の取得価額**」と「**土地の取得価額**」に区分する必要があります。

この場合の各々の取得価額は、次のように区分・計算することができます。

① 購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合

契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

(注) 契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、次の算式により「**建物の取得価額**」を計算することができます(土地に対しては消費税は課税されません。)

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}(\ast 1)}{\text{消費税の税率}(\ast 2)} = \text{建物の取得価額}$$

〈参考〉

		H元.4.1～H9.3.31	H9.4.1～H26.3.31	H26.4.1～
※1	1+消費税の税率	1.03	1.05	1.08
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08

(注) 経過措置により旧税率が適用されている場合がありますので、ご注意ください。

② 購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合

建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。

なお、この場合の**区分方法**として、41ページの「**1 建物の標準的な建築価額表**」を基に、次の算式で「**建物の取得価額**」を計算しても差し支えありません。

イ 新築の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) = \text{建物の取得価額}$$

ロ 中古の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) - \text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額} = \text{建物の取得価額}$$

※3 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

☞ イ又はロの算式によって計算する場合には、41ページに「**2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表**」を掲載していますので、ご利用ください。

【償却費相当額】 「償却費相当額」は、その建物が業務用か非業務用かに応じて、業務用建物の場合は、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額により、また、自己の居住用建物などの非業務用建物の場合は、次の算式により計算します。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率}(\ast 4) \times \text{経過年数}(\ast 5) = \text{償却費相当額}(\ast 6)$$

※4 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区 分	木 造	木 骨 モルタル	(鉄骨) 鉄筋 コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注) 「金属造①」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造②」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

※5 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

※6 建物の取得価額の95%を限度とします。

2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合

居住用財産を売却した場合には、一定の要件を満たすときは、確定申告をすることにより、譲渡益が発生しているか、譲渡損失が発生しているかに応じて、次に掲げる特例の適用を受けることができます。

なお、「確定申告書等作成コーナー」で譲渡所得の内訳書等を作成すると、居住用財産を売却した場合の各種特例の適用要件の確認ができます(次の(3)の買換えの特例(措法36条の2)を除きます。)

	特 例	特 例 の 内 容	掲載ページ
譲渡益の場合	(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条1項)	譲渡所得から3,000万円を控除	37ページ
	(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例(措法31条の3)	3,000万円を控除した後の課税長期譲渡所得金額について、軽減税率(軽課分)を適用	37ページ
	(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例(措法36条の2)	取得価額引継ぎ方式による課税の繰延べ	37ページ
譲渡損失の場合	(4) 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の特例(措法41条の5)	居住用財産を買い換える場合の、譲渡損失の損益通算及び繰越控除	38ページ
	(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5の2)	譲渡損失(住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度)の損益通算及び繰越控除	39ページ

【居住用財産】

これらの特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

イ 現に自分が居住している家屋

ロ 過去に自分が居住していた家屋(具体的には、平成25年1月2日以後に居住しなくなったものに限ります。)

ハ イカロの家屋とその敷地(土地や借地権)

ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地(具体的には、平成25年1月2日以後の災害により滅失した家屋の敷地に限ります。)

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地や、②居住用家屋を取り壊した跡地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となる場合があります。

【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合

ロ 配偶者、直系血族(父、母、子、孫など)その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合

ハ 原則として、売却した年の前年及び前々年に居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けている場合 等

※ 詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサー【www.nta.go.jp/taxanswer】をご覧ください。

(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）

居住用財産を売却した場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

適用要件	居住用財産を売却したこと
譲渡所得金額の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額 } 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ ※ 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。
申告手続	その年分の確定申告書に「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売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、「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】」及び戸籍の附票の写しなど）を添付する必要があります（44ページ参照）。

(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）

所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるものを売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得金額について、**軽減税率（軽減分）**を適用することができます。

適用要件	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成17年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるものを売却したこと
税額の計算	① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 10\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$ ② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき $\left(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \text{（所得税の税率）} + 600\text{万円} = \text{税額}$
申告手続	その年分の確定申告書に、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受ける場合の添付書類のほか、「売却した居住用財産の登記事項証明書」を添付する必要があります（44ページ参照）。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その売却による利益の課税を繰り延べる特例を適用することができます。

この特例の適用を受けた場合には、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額よりも高いときに、その差額について税金がかかります。

適用要件	譲渡	イ	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成17年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	譲渡	ロ	居住の用に供している期間が10年以上のもの
	資産	ハ	売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの ^⑧ ⑧ 売却した居住用財産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を、その居住用財産を売却した年及びその年の前後2年以内に売却等した場合には、これらの譲渡価額（贈与等の場合は時価）との合計額により判定することになります。

適用要件	買換資産	イ	個人が居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、次に掲げるもののうち、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ハ) 家屋が中古の耐火建築物の場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又はいわゆる耐震住宅として証明されたもの (ニ) 家屋の敷地の用に供される土地等については、その土地の面積（上記(ロ)の家屋については、一棟の家屋の敷地面積にその家屋の床面積のうちにその個人が区分所有する独立部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積）が500㎡以下であるもの
		ロ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること
		ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

譲渡所得金額及び税額の計算	①	$\text{譲渡価額} - \text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額} = \text{収入金額}$
	②	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{課税長期譲渡所得金額}$
	④	$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$

申告手続	その年分の確定申告書に「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】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
------	---

- ※ この特例の適用を受ける場合には、前記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)の「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることはできません。
- ※ この特例の適用を受けて取得した買換資産について、その取得の日以後にその買換資産を売却した場合の譲渡所得の金額の計算については、その買換資産の取得価額は実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継ぐこととなりますので、ご注意ください。

(4) 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の特例（措法41条の5）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件	譲渡資産	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、平成22年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの	
	買換資産	イ	個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの
		ロ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること
		ハ	取得をした日の属する年の12月31日において、その買換資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること
		ニ	取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供する又は供する見込みであること

譲渡損失の金額の計算	$\text{譲渡価額（収入金額）} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$
(注) 譲渡損失の金額は、給与所得など他の所得と損益通算することができます。損益通算してもなお控除しきれない金額で、翌年に繰り越される損失の金額については、譲渡資産である土地等のうち面積が500㎡を超える部分に相当する金額を除きます。	

申告 手続	損益通算	その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「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】」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。 (注) 買換資産の取得が平成29年中に行われる場合には、44ページの⑤及び⑥の書類は、平成29年分の確定申告書に添付し、提出期限までに提出しなければなりません。
	繰越控除	損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書（損失申告用）に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書（原則として、特例の適用を受けようとする年の12月31日現在のもの）などを添付する必要があります。 (注) 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限ります。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額（下記の図を参照）については、その年分の他の所得と損益通算することができます。

また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

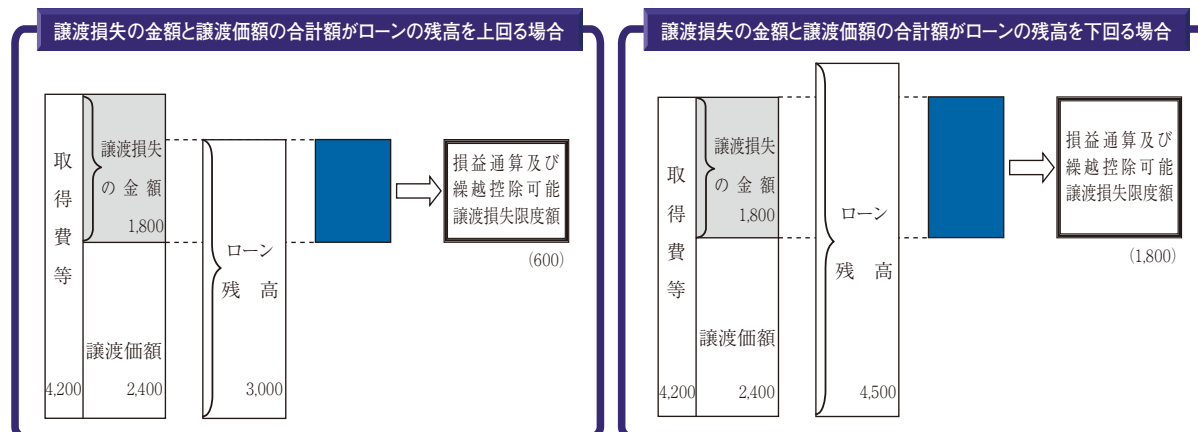
適用要件	譲渡資産	イ 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、平成22年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	ロ	売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

参考
1

$$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額（損益通算及び繰越控除ができる金額）は、その売却に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

譲渡損失の金額の計算



申告 手続	損益通算	その年分の確定申告書に「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「特定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の2用】」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
	繰越控除	損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書（損失申告用）を提出する必要があります。 (注) 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限ります。

【参考】 措法41条の5と措法41条の5の2の相違点

		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の特例(措法41条の5)	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5の2)
譲渡資産	所有期間	5年超(売却した年の1月1日において)	
	住宅借入金等の残高		必要 (譲渡契約締結日の前日)
買換資産	買換資産の取得	必要	
	住宅借入金等の残高	必要 (取得日の属する年の12月31日時点)	
繰越控除	所得要件	合計所得金額3,000万円以下(繰越控除の適用を受けようとする年分)	
	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500㎡を超える敷地に 対応する金額は対象外)	譲渡損失の金額(ただし、住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度)のうち、 損益通算してもなお控除しきれない金額
	住宅借入金等の残高	必要 (繰越控除の適用を受けようとする年の12月31日時点)	

- 住宅借入金等の範囲など制度の詳しい内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサー【www.nta.go.jp/taxanswer】をご覧ください。税務署にお尋ねください。

3 その他の譲渡所得の特例

土地や建物の譲渡所得については、居住用財産を売却した場合の特例のほか、次のような特例があります。

特例の内容についての詳しいことは、国税庁ホームページのタックスアンサー【www.nta.go.jp/taxanswer】をご覧ください。税務署にお尋ねください。

- (1) 収用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例(措法33条の4)又は代替の特例(措法33条)
- (2) 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を売却した場合の2,000万円の特別控除の特例(措法34条)
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を売却した場合の1,500万円の特別控除の特例(措法34条の2)
- (5) 特定の土地等を売却した場合の1,000万円の特別控除の特例(措法35条の2)
- (6) 農地保有の合理化等のために農地等を売却した場合の800万円の特別控除の特例(措法34条の3)
- (7) 固定資産(土地や建物など)を交換した場合の特例(所法58条)
- (8) 特定の事業用資産の買換え等の特例(措法37条及び措法37条の4)
- (9) 中高層耐火建築物や中高層耐火共同住宅の建設のための買換え等の特例(措法37条の5)
- (10) 特定の交換分合が行われた場合の交換の特例(措法37条の6)
- (11) 大規模な住宅地の造成のための交換等の場合の特例(措法37条の7)
- (12) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の特例(措法37条の9の4)
- (13) 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(措法37条の9の5)
- (14) 保証債務を履行するために土地や建物を売却した場合で、その保証債務の主たる債務者などに対する求償権の行使ができなくなった場合の特例(所法64条2項)
- (15) 債務処理計画に基づき資産を贈与した場合の課税の特例(措法40条の3の2)
- (16) 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例(措法39条)
- (17) 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例(措法31条の2)

【参考 2】

1 建物の標準的な建築価額表(単位：千円／㎡)

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
平成13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3

注 「建築統計年報(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

【事例2の場合の建築単価 102,200円／㎡】

2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表

(1) 次により、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物の建築年月日(注1)	①	昭和 平成	年 月 日
上記1の建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価	②		00円／㎡
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③		㎡
その建物の取得価額	④	(②×③)	円

(注1) 建築年月日や建物の構造は、お売りになった建物の登記事項証明書で確認できます。

(注2) 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

(2) 売却した建物が、その購入時点で中古建物の場合には、(1)の計算に加え、次により取得までの期間に減価した額を計算して、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物をお買いになった日	⑤	昭和 平成	年 月 日
その建物の建築年月日(①)からお買いになった日(⑤)までの経過年数(注3)	⑥		年
その建物の償却率(36ページ「※4 非業務用建物(居住用)の償却率」を参照してください。)	⑦		
その建物をお買いになった日までに減価した額	⑧	(④×0.9×⑥×⑦)	円
その建物が中古建物の場合の取得価額 (※ お買いになった際に増改築されている場合には、その費用をこの価額に加算します。)	⑨	(④－⑧)	円

(注3) 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(参考) 1 建物の取得費は、この取得価額(④又は⑨の価額)からお売りになった時までの償却費相当額(「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」で計算します。)を差し引いた金額となります。

また、取得後に増改築されている場合には、計算が異なりますので、税務署にお尋ねください。

2 建物の取得価額を、この標準的な建築価額表により求めた場合の土地の取得価額は、お買いになられた全体の価額から④又は⑨の価額を差し引いた価額となります。

参考

【事例2の場合】

事例2の建物は、昭和58年に建築された木造住宅ですから、1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は102,200円／㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 昭和58年10月4日
② 102,200円／㎡
③ 200.00㎡
④ 20,440,000円
(102,200円／㎡×200.00㎡)となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額50,000,000円からここで計算した建物の取得価額20,440,000円を差し引いた価額

29,560,000円
となります。

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、【参考2】の2～4の計算などが自動計算され便利です。

詳しくは、25ページから32ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

3 給与所得金額の計算表など

※ 「確定申告書等作成コーナー」を利用して申告書等を作成する場合は、収入金額などを入力することで給与所得の金額や税額などが**自動計算**されます（詳しくは、25 ページから 32 ページをご覧ください。）。

(1) 給与所得金額の計算表

給与等の収入金額	(申告書 B 第一表の㊦欄の金額)	A
	円	

A の金額	給 与 所 得 の 金 額	
～ 650,999 円	0 円	
651,000 円 ～ 1,618,999 円	A - 650,000 円	
1,619,000 円 ～ 1,619,999 円	969,000 円	
1,620,000 円 ～ 1,621,999 円	970,000 円	
1,622,000 円 ～ 1,623,999 円	972,000 円	
1,624,000 円 ～ 1,627,999 円	974,000 円	
1,628,000 円 ～ 1,799,999 円	A ÷ 4 の金額 (※ 千円未満の端数は切捨て)	B × 2.4
1,800,000 円 ～ 3,599,999 円		B × 2.8 - 180,000 円
3,600,000 円 ～ 6,599,999 円	B	B × 3.2 - 540,000 円
6,600,000 円 ～ 9,999,999 円	A × 0.9 - 1,200,000 円	
10,000,000 円 ～ 11,999,999 円	A × 0.95 - 1,700,000 円	
12,000,000 円～	A - 2,300,000 円	

○ ここで計算した給与所得の金額は、申告書 B 第一表の **所得金額**「⑥給与」欄へ転記します。

(2) 公的年金等の雑所得の金額の計算表

公的年金等の雑所得の収入金額	(申告書 B 第一表の㊧欄の金額)	C
	円	

年齢区分	C の金額	公的年金等の雑所得の金額
昭和 27 年 1 月 2 日以後に生まれた方	～ 700,000 円	0 円
	700,001 円 ～ 1,299,999 円	C - 700,000 円
	1,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円
昭和 27 年 1 月 1 日以前に生まれた方	～ 1,200,000 円	0 円
	1,200,001 円 ～ 3,299,999 円	C - 1,200,000 円
	3,300,000 円 ～ 4,099,999 円	C × 0.75 - 375,000 円
	4,100,000 円 ～ 7,699,999 円	C × 0.85 - 785,000 円
	7,700,000 円～	C × 0.95 - 1,555,000 円

○ ここで計算した公的年金等の雑所得の金額は、申告書 B 第一表の **所得金額**「⑦雑」欄へ転記します。
 なお、その他の雑所得がある場合は、「平成 28 年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 確定申告書 B 用」の 9 ページをご覧ください。

(3) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表

課税される所得金額	(申告書第三表の㊨欄の金額)	D
	円	

D の金額	E (所得税の税率)	F (控除額)	課税される所得金額に対する税額
1,000 円 ～ 1,949,000 円	0.05 (5%)	0 円	(D × E - F)
1,950,000 円 ～ 3,299,000 円	0.1 (10%)	97,500 円	
3,300,000 円 ～ 6,949,000 円	0.2 (20%)	427,500 円	
6,950,000 円 ～ 8,999,000 円	0.23 (23%)	636,000 円	
9,000,000 円 ～ 17,999,000 円	0.33 (33%)	1,536,000 円	
18,000,000 円 ～ 39,999,000 円	0.4 (40%)	2,796,000 円	
40,000,000 円 ～	0.45 (45%)	4,796,000 円	
			円 (申告書第三表㊨欄へ)

注 申告書第三表の **税金の計算**「㊨課税される所得金額」欄の書き方は、10 ページ、17 ページの「課税される所得金額」の計算を参照してください。

4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

(注)「譲渡所得の区分」欄は、申告書第三表（左中部）に対応しています。

譲渡所得の区分				計 算 方 法
所得 分離 課税 額	短期譲渡	一般分 ⑤ ⁹	平成23年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 30%(他に住民税 9%)
		軽減分 (※ 1) ⑥ ⁰	平成23年1月1日以後に取得した土地などを国や地方公共団体に譲渡した場合の特例(措法32条3項)	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
	長期譲渡	一般分 ⑥ ¹	平成22年12月31日以前に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税長期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
		特定分 (※ 2) ⑥ ²	平成22年12月31日以前に取得した土地などを優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の特例(措法31条の2)	1 課税長期譲渡所得金額が 2,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 2,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 2,000 万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 200 万円 (住民税の場合は 80 万円)
		軽減分 (※ 3) ⑥ ³	平成17年12月31日以前に取得した自分の居住用の建物やその敷地などを譲渡した場合の特例(措法31条の3)	1 課税長期譲渡所得金額が 6,000 万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 6,000 万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 6,000 万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 600 万円 (住民税の場合は 240 万円)

※ 1 「軽減分」とは・・・ 土地等の譲渡で短期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡及び収用等による譲渡などによる所得をいいます。

※ 2 「特定分」とは・・・ 土地等の譲渡で長期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡、収用等による譲渡、**優良な建物を建築する者**に対する譲渡及び**優良な住宅地の造成を行う者**に対する譲渡などによる所得をいいます。

なお、この軽減税率の特例は、収用等により土地等が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例などを適用した場合には、重ねて適用することはできません。

※ 3 「軽減分」とは・・・ 所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡による所得をいいます（37ページ参照）。

消費税の申告もお忘れなく

○ 平成26年分の課税売上高が1,000万円を超えている個人事業者の方は、平成28年分の消費税の課税事業者に該当します。

※ 平成26年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（平成27年1月1日から同年6月30日までの期間）の課税売上高が1,000万円を超えている方は、平成28年分の消費税の課税事業者

に該当します。
なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて給与等支払額の合計額によることもできます。

○ 課税事業者に該当する方が、平成28年中に業務の用に供していた建物や機械などを譲渡した場合には、当該譲渡による収入は消費税の課税売上に該当しますので、平成28年分の消費税の確定申告の際には、他の課税売上げと合算して、平成29年3月31日（金）までに消費税の確定申告と納税を行う必要があります。

※ 土地の売却による収入は、消費税の非課税取引の収入とされています。

○ 消費税の申告や納税の手続については、「消費税及び地方消費税の確定申告の手引き」（国税庁ホームページ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。

【参考3】

特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類

下記の特例の適用を受ける場合には、次の書類を申告書とともに提出しなければなりません（下記以外の主な特例を受けるために必要な書類については、国税庁ホームページをご覧ください。最寄りの税務署にお尋ねください。）。

申告書を提出する前に、これらの書類が揃っているかチェックしましょう。



項目等	添付する書類	確認
居住用財産を売却した場合の3,000万円控除の特例（措法35条1項）	① 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】	☐
	② 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売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）	① 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】	☐
	② 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売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書	☐
特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）	① 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】	☐
	② 売却した居住用財産の登記事項証明書など	☐
	③ 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売却した居住用財産の所在地とが異なる場合や、譲渡日前10年以内にお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	☐
	④ 売却した居住用財産に係る売買契約書の写しなどで、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	☐
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	⑥ 買換資産が築25年を超える中古の耐火建築物の場合は、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（一定の要件に適合する保険契約で、買換資産である家屋の取得の日前2年以内に締結されたもの）が締結されていることを証する書類	☐
	⑦ 平成29年中に買換資産を取得する見込みである場合は、⑤・⑥に代えて「買換（代替）資産の明細書」（この場合、⑤・⑥は、取得をした日から4か月以内に提出が必要です。）	☐
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の特例（措法41条の5）	① 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	☐
	② 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】	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	④ 譲渡をした時において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	⑥ 買い換えた居住用財産の住宅借入金等の残高証明書（⑤・⑥は39ページ「申告手続・損益通算」(注)参照）	☐
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）	① 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	☐
	② 特定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の2用】	☐
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど	☐
	④ 譲渡をした時において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	☐
	⑤ 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（譲渡契約締結日の前日のもの）	☐

申告書、各種計算書、明細書及び説明書等は、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】からダウンロードできます。また、税務署にも用意してあります。

被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）

相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた一定の要件を満たす家屋及びその敷地の用に供されていた土地等を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、一定の譲渡をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について3,000万円の特別控除を適用することができます。

詳しくは、国税庁ホームページの確定申告に関する手引き等【www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2016/index.htm】をご覧ください。



平成25年1月2日以後の相続等により取得したものに適用できます。

