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】をご覧いただくか、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】をご覧いただくか、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

譲渡価額（収入金額）－（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。

㊟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。

建物の取得価額 － 償却費相当額 ＝ 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　**交換等の場合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。

㊟　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

参考事項

【土地・建物】　海外に所在する土地や建物も含みます。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。

㊟　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。

㊟　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。）。**

その建物の消費税額 × （1＋消費税の税率（※1））／（消費税の税率（※2））＝ 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

㊟　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

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 × その建物の床面積（延床面積）（※3） ＝ 建物の取得価額

ロ　中古の建物を購入している場合

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 × その建物の床面積（延床面積）（※3） － 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 ＝ 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。

建物の取得価額 × 0.9 × 償却率(※4) × 経過年数(※5) ＝ 償却費相当額(※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３㎜以下の建物
「金属造②」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が３㎜超４㎜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　イか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】をご覧いただくか、税務署にお尋ねください。

(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	長期（短期）譲渡所得：譲渡価額(収入金額) － (取得費 ＋ 譲渡費用)　特別控除額：－ 3,000万円 ＝ 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（軽課分）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** 課税長期譲渡所得金額 × 10%（所得税の税率） ＝ 税　額 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) × 15%（所得税の税率） ＋ 600万円 ＝ 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	譲渡資産	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
		ロ	居住の用に供している期間が 10 年以上のもの
		ハ	売却した居住用財産の譲渡価額が１億円以下のもの(注) (注)　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 **譲渡価額** − **取得した居住用財産（買換資産）の取得価額** ＝ **収入金額**

② （**譲渡資産の取得費** ＋ **譲渡費用**） × （**収入金額** ／ **譲渡価額**） ＝ **必要経費**

③ **収入金額** − **必要経費** ＝ **課税長期譲渡所得金額**

④ **課税長期譲渡所得金額** × **15%（所得税の税率）** ＝ **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

譲渡価額(収入金額) − （**取得費** ＋ **譲渡費用**） ＝ **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。**

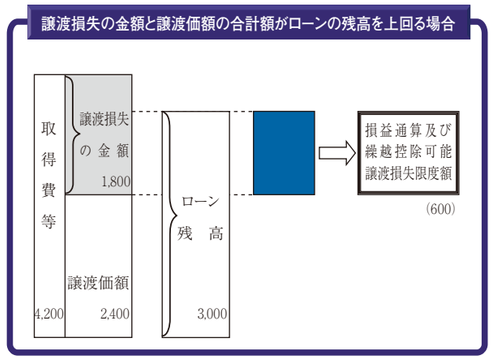
適用要件	譲渡資産	イ	売却した年の１月１日において所有期間が５年を超える居住用財産（具体的には、平成 22 年 12 月 31 日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
		ロ	売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が 10 年以上の住宅借入金等があること

譲渡損失の金額の計算

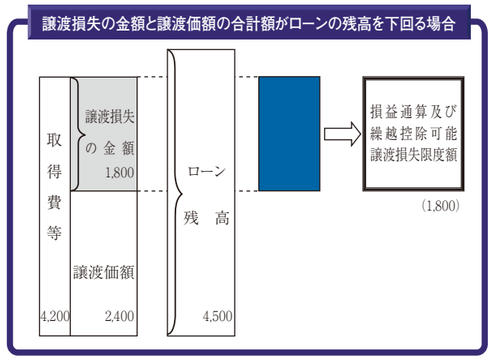
譲渡価額(収入金額) − （**取得費** ＋ **譲渡費用**） ＝ **譲渡損失の金額**

(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。

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を上回る場合



譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を下回る場合



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】をご覧いただくか、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】をご覧いただくか、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）**