

平成29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

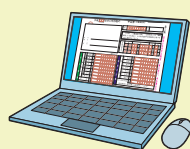
- 確定申告書には、**申告書A**と**申告書B**がありますが、土地や建物をお売りになった場合の譲渡所得の申告は、「**申告書B第一表、第二表**」及び「**申告書第三表(分離課税用)**」の申告書用紙で行います。
この場合、譲渡所得の金額の計算は、「**譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)**」などで行います。
- この冊子では、「給与所得者」及び「公的年金等の雑所得のある方」が、土地や建物をお売りになった事例を掲載していますが、事業所得や不動産所得などの「総合課税の所得金額」や「所得から差し引かれる金額」などを計算される場合には、「**平成29年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き 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29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30年2月16日(金)から同年3月15日(木)まで**です。
なお、還付申告は、平成30年2月15日(木)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30年3月15日(木))**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いませんが、**一部の税務署**では、**2月18日**と**2月25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) 「**確定申告書等作成コーナー**」の入力手順など…………… 24
 - (6) 【事例4】「**確定申告書等作成コーナー**」を利用しての具体的入力例…………… 25～31
 - (7) 【参考1】平成29年分 土地や建物の譲渡所得のあらまし…………… 32～40
 - (8) 【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
 - (9) 【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

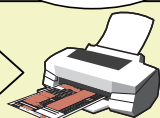
土地や建物を売却された方の確定申告書や内訳書などは
国税庁ホームページの「**確定申告書等作成コーナー**」で作成できます!!

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カードリーダーライターを用意すれば、「確定申告書等作成コーナー」から一連の流れでe-Tax(電子申告)で提出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**で提出することもできます。



e-Tax
送信

プリンタで印刷



郵便又は信書便で送付



利用方法の概要
や入力例は、
24～31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 9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: FA0077

住所: T市〇〇町8-5

氏名: 東京 太郎

職業: 会社員

生年月日: 335.05.01

平成29年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書B

課税される所得金額(②)	000
上の②に対する税額又は第三表の⑥(②×2.1%)	7186000
配当控除(③)	
特別増徴控除(④)	
住宅ローン等特別控除(⑤)	
政党等寄附金等特別控除(⑥)	
住宅ローン等特別控除(⑦)	
復興特別所得税額(⑧×2.1%)	7186000
所得税及び復興特別所得税の額(⑧+⑨)	7186000
所得税及び復興特別所得税の第3部分の税額(⑩)	7186000
復興特別所得税額(⑪×2.1%)	150906
所得税及び復興特別所得税の額(⑩+⑪)	7336906
外国税額控除(⑫)	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額(⑬)	280200
所得税及び復興特別所得税の額(⑬)	7056700
納める税金(⑭)	7056700
配偶者の合計所得金額(⑮)	
専従者給与(控除)の合計額(⑯)	
青色申告特別控除額(⑰)	
所得税の源泉徴収税額の合計額(⑱)	
未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額(⑲)	
本年分で差し引かれる繰越損失額(⑳)	
平均課税対象金額(㉑)	
変動臨時所得金額(㉒)	
申告期限までに納付する金額(㉓)	000
延納届出額(㉔)	000

復興特別所得税額(⑪)欄の記入をお忘れなく!!

復興特別所得税額(⑪×2.1%)

記載手順

- ① 「譲渡所得の内訳書」などを作成ページ参照)
- 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 第一表の所得書きます。(8ページ)
- ⑤ 第三表の分離課税箇所を書きます。(9、16、21ページ参照)
- ⑥ 第三表の税金の(10、17ページ参照)
- ⑦ 第一表の税金の(11、17、23ページ)

【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29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24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。
譲渡代金のほかに、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

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29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 画

あなたの
現住所(前住所) T市〇〇町8-5
フリガナ氏名 トウキョウ タロウ 東京 太郎
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 画

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

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	368.70	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月 年 月)	29年7月19日
<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	350.00	<input type="checkbox"/> 自己の事業用	引き渡した日
<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input type="checkbox"/> 貸付用	29年9月13日
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他		<input checked="" type="checkbox"/> 未利用	
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他	

○ 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	(住所)	(氏名)	2	

(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 $\frac{1}{2}$) 円
50,000,000

【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	29年7月19日 (20,000,000× $\frac{1}{2}$) 10,000,000 円	29年9月13日 (80,000,000× $\frac{1}{2}$) 40,000,000 円	年月日	年月日(予定)

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。

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（33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、購入価額が譲渡価額の5%相当額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」33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。

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		購入 建築 年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
土 地	平成14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	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> 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。 (3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ハ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	(イ)+(ロ)-(ハ) 円
<input type="checkbox"/> 標準	円×0.9×	×	=	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		支払年月日	支 払 金 額
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
仲介手数料	S市××町10-16	△△不動産(株)	29.9.13	3,304,800円
収入印紙代			・	30,000円
測量費	T市△△町1-5	〇〇測量事務所	29.9.13	205,200円
			・	円
			③	(3,540,000×持分 $\frac{1}{2}$)円
			譲渡費用	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 条	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 条の	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 条の	50,000,000	4,270,000	45,730,000		45,730,000
短期	所・措・農 条の	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 条の	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。

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（33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29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29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10ページも併せてご覧ください。

申告書作成後、押印します。

確定申告書には、申告の都度、マイナンバー（個人番号）を記入する必要があります。

提出先、申告年分などを書いてください。
□□には「29」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「30」と書き、平成30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。

申告書B第一表（上部）

税務署長 平成 29 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 東京 太郎

性別 会社員

生年月日 3 35 05 01

収入金額等 所得金額

事業所得等	7	
農業所得	1	
不動産所得	2	
配当所得	3	
雑所得	4	
合計	9	4830000

課税される所得金額 (9-26) 又は第三表上の⑨に対する税額又は第二表の① 00

復興特別所得税額 (9-27) 00

災害減免額 (39) 00

再差引所得税額 (基礎所得税額) (38-39) 00

所得税額の合計 (38) 00

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 29 年分 給与所得の源泉徴収票

住所 T市〇〇町8-5

氏名 トウキョウ タロウ 東京 太郎

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・賞与	6,700,000	4,830,000	1,320,000	280,200
控除対象配偶者の有無等				
控除対象扶養親族の人数				
控除対象配偶者の有無等				
控除対象扶養親族の人数				
社会保険料等の金額	580,000			
生命保険料の控除額		50,000		
地震保険料の控除額			50,000	
住宅借入金等特別控除の額				
合計				

生年月日 29 〇 35 5 1

住所(届出)及び所在地 F市△△町7-3-14

氏名又は名称 株式会社 ○○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29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 29 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 FA0077

住所 〒T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ グロウ 太郎

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
給与	株式会社〇〇商事	6,700,000	280,200
雑所得			
特別適用条文案			
事業専従者に関する事項			
住民税・事業税に関する事項			
扶養控除			
所得税で控除対象配偶者・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

⑩ 雑損控除

⑪ 医療費控除

⑫ 社会保険料控除

⑬ 生命保険料控除

⑭ 地震保険料控除

⑮ 雑所得(公的年金等)外、総合課税の配当所得、譲渡所得、一時所得に関する事項

⑯ 特別適用条文案

⑰ 事業専従者に関する事項

⑱ 住民税・事業税に関する事項

⑲ 扶養控除

⑳ 所得税で控除対象配偶者・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

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、「⑲～⑳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29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18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30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29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11ページから18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)

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	㉑			0000	
扶養控除	㉒			0000	
基礎控除	㉓		380000		
合計	㉔		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)。

平成29年分 給与所得の源泉徴収票	
支払元(雇用主)	T市〇〇町8-5
氏名	トウキョウ タロウ 東京 太郎
給与	6700000
控除対象給与	4830000
控除対象配偶者	260000
社会保険料等の金額	580000
生命保険料の控除額	50000
地震保険料の控除額	50000
基礎控除	380000
合計	1060000

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23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。

(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

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。

(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

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14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7年1月2日から平成11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23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。

(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

㉔ 基礎控除

基礎控除の金額は、38万円です。

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。

申告書第三表(分離課税用)(上部)

平成 29 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 〒100-0003 東京都千代田区千代田 8-5
氏名 トウキョウ タロウ

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。

法	所法	捕法	農法	条の項号
所法	捕法	農法	条の項号	
所法	捕法	農法	条の項号	

収入金額	短期譲渡 一般分 ①	
収入金額	長期譲渡 一般分 ②	50,000,000
所得金額	短期譲渡 一般分 ③	
所得金額	長期譲渡 一般分 ④	45,730,000

区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額	特別控除額
長期一般	T市××町6-8-41	4,270,000	45,730,000	
合計			45,730,000	

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、「長期・一般」と書いてください。

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。

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 〒100-0003 東京都千代田区千代田 6-8-41

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(長期)	所・雑条の	50,000,000	4,270,000	45,730,000		45,730,000
短期	所・雑条の					
長期	所・雑条の					
短期	所・雑条の					
長期	所・雑条の					

※ 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。

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「⑩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)

6 第三表の税金の計算の箇所を書きます。

事例1

第一表の所得金額「⑨合計」欄に記載した金額（6ページ参照）と所得から差し引かれる金額「②⑤合計」欄に記載した金額（8ページ参照）を転記してください。

「課税される所得金額」の計算

⑨欄の金額 - ②⑤欄の金額 = A として

Aの金額が黒字の場合

Aの金額を⑦⑩欄に1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

次に⑤⑨欄から⑥⑨欄までの金額を、対応する⑦⑩欄から⑦⑩欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

Aの金額が赤字の場合

引ききれなかったAの金額については、原則として、⑤⑨欄から⑥⑨欄までの金額から順次差し引いてください。

次に差し引いた残りの金額を、対応する⑦⑩欄から⑦⑩欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。ただし、その差し引いた残りの金額が1,000円未満の場合（赤字の場合も含まれます。）は記入の必要はありません。

この事例の場合、②⑤欄の金額（1,060,000円）が⑨欄の金額（4,830,000円）から引ききれっていますから、その残額である3,770,000円を⑦⑩欄に書き、⑥⑩欄の金額は、そのまま⑦⑩欄に転記します。

申告書第三表(分離課税用)(左下部)

所得 課 税 額	短期譲渡	一般分	⑤⑨						
		軽減分	⑥⑩						
	長期譲渡	一般分	⑤⑨	4	5	7	3	0	0
		特定分	⑥⑩						
		軽減分	⑥⑩						
		一般株式等の譲渡	⑥⑩						
		上場株式等の譲渡	⑥⑩						
		上場株式等の配当等	⑥⑩						
		先物取引	⑥⑩						
		山林 退職	⑥⑩						
税金 の 計 算	総合課税の合計額 (申告書第一表の⑨) 所得から差し引かれる金額 (申告書第一表の②⑤)	⑨	4	8	3	0	0	0	0
	⑨ 対応分	⑦⑩	3	7	7	0	0	0	0
	⑤⑨ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩	4	5	7	3	0	0	0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0
	⑥⑩ 対応分	⑦⑩							0

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金 の 計 算	⑦⑩ 対応分	⑦⑩			3	2	6	5	0
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩			6	8	5	9	5
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
	⑦⑩ 対応分	⑦⑩							
⑦⑩から⑥⑩までの合計 (申告書第一表の②⑤に転記)	⑥⑩			7	1	8	6	0	0

「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 (⑦⑩欄) 所得税の税率 控除額 総合課税の所得金額に対する税額
3,770,000円 × 0.2 - 427,500円 = 326,500円 (⑦⑩欄に書きます。)

分離課税の所得金額に対する税額

この事例では、長期譲渡所得(一般分)に該当しますから、所得税の税率は一律15%(他に住民税5%)です。

なお、所得税の税率については、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」を参照してください。

課税される所得金額 (⑦⑩欄) 所得税の税率 分離課税の所得金額に対する税額
45,730,000円 × 0.15 = 6,859,500円 (⑧⑩欄に書きます。)

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29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ページから23ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表 (右部)

確定申告書B		FA0123
姓	東京太郎	東京太郎
職業	会社員	本人
所得	335,050	
課税される所得金額 (26)	000	
上の②に対する税額又は第三表の額 (27)	7186000	
配当控除 (28)		
特定増改築等 (29)		
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 (35~37)		
差引所得税額 (38)	7186000	
災害減免額 (39)		
再差引所得税額 (基準所得税額) (40)	7186000	
復興特別所得税額 (41)	150906	
所得税及び復興特別所得税の額 (42)	7336906	
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)	280200	
所得税及び復興特別所得税の合計額 (45)	7056700	
所得税及び復興特別所得税の申告納税額 (46)		
納める税金 (47)	7056700	
延納納出 (48)		
延納届出 (56)		
申告期限までに納付する金額 (57)	00	
延納届出額 (58)	000	

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ご記入ください。

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30年3月15日(木)までに納付することにより、その残額を、平成30年5月31日(木)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29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29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30年3月15日(木)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29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30年3月15日(木)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【www.nta.go.jp】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。

**【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29年1月10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6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59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24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29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)。
譲渡代金のほかに、譲渡から年末ま
での期間に対応する固定資産税及び都
市計画税(未経過固定資産税等)に相
当する額の支払を受けた場合には、そ
の額を譲渡価額に含めて書いてくださ
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。

1 面

あなたの
 現住所 (前住所) Y市〇〇町1-2-3 (Y市△△町6-6-4)
 フリガナ 名古屋 次郎
 電話番号 (連絡先) ×××-〇〇〇-△△△△ 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

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

どこどの土地・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	面積(㎡)	利用状況	売買契約日
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	350.00	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 S59年10月~H29年2月)	29年1月10日
<input type="checkbox"/> 山林		<input type="checkbox"/> 自己の事業用	
<input type="checkbox"/> 雑種地		<input type="checkbox"/> 貸付用	
<input type="checkbox"/> 畑		<input type="checkbox"/> 未利用	
<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> その他	29年2月6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	住所	氏名	土地	建物
		(住所)	(氏名)		
		(住所)	(氏名)		

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。 (4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

買主住所(所在地) Z市〇〇町4-6-2	① 譲渡価額 80,000,000 円
氏名(名称) ××不動産 職業(業種) 不動産業	

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	29年1月10日 16,000,000 円	29年2月6日 64,000,000 円	年月日 円	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 借入金を返済するため
 他の資産を購入するため その他(子供と同居するため)
 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(35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(36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。

$$\begin{array}{rcccl} \text{収入金額(譲渡価額)} & & \text{取得費} & \text{譲渡費用} & \text{特別控除額} & \text{長期譲渡所得金額} \\ 80,000,000\text{円} & - & (31,644,032\text{円} + 2,686,800\text{円}) & - & 30,000,000\text{円} & = 15,669,168\text{円} \end{array}$$

- 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、**1,557,400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入ります(34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59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59年新築・木造)

$$\begin{array}{rcc} \text{建築価額単価} & \text{面積} & \text{建物の取得価額} \\ 102,800\text{円}/\text{㎡} & \times 200.00\text{㎡} & = 20,560,000\text{円} \end{array}$$

※ 土地の取得価額

$$\begin{array}{rcc} \text{一括の購入価額} & \text{建物の取得価額} & \\ 50,000,000\text{円} & - 20,560,000\text{円} & = \\ & & 29,440,000\text{円} \quad (\text{土地の取得価額}) \end{array}$$

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、35ページを参照してください。
この事例では、昭和59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。

償却率 …木造 ⇨ 0.031
経過年数 …昭和59年10月～平成29年2月32年4か月 ⇨ **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。

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		購入・建築年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
	住所(所在地)	氏名(名称)		
土地	Y市××町2-3-1	〇〇建設(株)	S59-10-4	29,440,000円
			.	円
			.	円
			小計	(イ)29,440,000円
建物	同上		S59-10-4	20,560,000円
			.	円
			.	円
			小計	(ロ)20,560,000円

建物の構造 木造 木骨モルタル 鉄骨鉄筋 金属造 その他

※ 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。

建築購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)	(イ)+(ロ)-(ハ) 円
<input checked="" type="checkbox"/> 標準 20,560,000	円 × 0.9 × 0.031	× 32	= 18,355,968円	② 取得費 31,644,032

※ 「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」に記してください。
※ 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面を参照してください)。

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		支払年月日	支払金額
	住所(所在地)	氏名(名称)		
仲介手数料	Y市△△町4-2-10	(株)△△不動産販売	29-2-6	2,656,800円
収入印紙代			.	30,000円
			.	円
			.	円
			③ 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	特例適用条件	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	円	円	円	円	円
長期	所・借・農	80,000,000	34,330,832	45,669,168	30,000,000	15,669,168
短期	所・借・農	円	円	円	円	円
長期	所・借・農	円	円	円	円	円

※ ここでは計算した内容(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。

適用を受ける特例適用条文を書きます(35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**。

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29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10ページも併せてご覧ください。

事例2

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「29」と書きまます。)、空白部分(「確定」と書きまます。)
- 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)

収入金額等 所得金額
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、給与所得と同様に「公的年金等の源泉徴収票」から、その「支払金額」欄の金額を**収入金額等の「㊟雑(公的年金等)」**欄に転記してください。
 また、**所得金額**の「㊟雑」欄に記載する公的年金等の雑所得の金額は、42ページの「3(2) 公的年金等の雑所得の金額の計算表」で求めることができます。

確定申告書には、申告の都度、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

申告書作成後、押印します。

第一表(平成二十九年)

申告書B第一表

30年 2月 16日 平成 29 年分の 所得税 及び 復興特別所得 確定申告書B

住所 Y市〇〇町1-2-3

フリガナ ナコヤシロウ

氏名 名古屋 次郎

性別 無職

職業 無職

世帯主の氏名 名古屋 栄

世帯主との続柄 父

生年月日 3 21 09 01

電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

収入金額等

事業所得	0
農業所得	0
不動産所得	0
配当所得	0
雑所得	2499600
合計	2499600

所得金額

事業所得	0
農業所得	0
不動産所得	0
配当所得	0
雑所得	1299600
合計	1299600

所得から差し引かれる金額

基礎控除	380000
合計	414500

計 算

課税される所得金額	26
復興特別所得税	27
合計	53

第三表⑨欄へ(17ページ)

第三表⑫欄へ(17ページ)

第三表⑮欄へ(17ページ)

第三表⑲欄へ(17ページ)

第三表⑳欄へ(17ページ)

※ 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。

⑳～㉒ 配偶者(特別)控除
 この事例の合計所得金額(9、15ページ参照)は、次のとおり1,000万円を超えていますので、「配偶者特別控除」の適用はできません。
 「㉑総合課税の合計額」 「分離課税の所得金額」(※) 「合計所得金額」
 1,299,600円 + 45,669,168円 = 46,968,768円
 ※ 第三表の「○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「㉒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)。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「平成29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 29 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 FA0077

住所 Y市〇〇町1-2-3
氏名 ナガヤ ジロウ 名古屋 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	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

所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計 87,555

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	掛金の種類	支払掛金
源泉徴収票のとおり	34,500		

合計 34,500

⑭ 配偶者特別控除

配偶者の氏名 生年月日 配偶者控除 配偶者特別控除

氏名 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇

⑮ 扶養控除

扶養親族の氏名 続柄 生年月日 別居の場合の住所

扶養親族の氏名 〇〇〇〇 続柄 〇〇 生年月日 〇〇 〇〇 〇〇 別居の場合の住所 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇

⑯ 雑所得等に関する事項

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

所得の種類 雑 種目・所得の生ずる場所 〇〇雑所得 収入金額 〇〇 必要経費等 〇 差引金額 〇〇

⑰ 特別適用条文等

⑱ 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

事業専従者の氏名 〇〇〇〇 個人番号 〇〇〇〇 続柄 〇 生年月日 〇〇 〇〇 〇〇 従事月数・程度・仕事の内容 〇 専従者給与(控除)額 〇

⑲ 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 寄附金控除

扶養親族の氏名 〇〇〇〇 個人番号 〇〇〇〇 続柄 〇 生年月日 〇〇 〇〇 〇〇 別居の場合の住所 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 寄附金控除 〇

配当に関する住民税の特例 非居住者の特例 総得・公的年金等に係る所得以外(平成30年4月1日において65歳未満の方は給与所得以外)の所得に係る住民税の徴収方法の選択 給与から差引き 自分で納付

非課税所得など 所得金額 損益通算の特例適用前の不動産所得 前年中の開始・廃止月日

不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 事業用資産の譲渡損失など 他都道府県の事務所等

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 氏名 住所 所得税で控除対象配偶者などとした専従者の氏名 続柄 一連番号

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」の社会保険の種類別の欄に、「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、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「⑳～㉑配偶者(特別控除)欄は記載しません。

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29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11ページから18ページで計算できます。

👉 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。

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。

申告書第三表(分離課税用)(上部)

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(36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。

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

平成 29 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 所 号 Y市〇〇町1-2-3
 氏 名 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
短期譲渡 一般分 ①	短期譲渡 一般分 ⑤⑨	区分 所得の生ずる場所	○ 譲渡所得の短期・長期譲渡所得に関する事項
長期譲渡 一般分 ②	長期譲渡 一般分 ⑥⑩	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
長期譲渡 特定分 ③	長期譲渡 特定分 ⑥⑪	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
長期譲渡 軽減分 ④	長期譲渡 軽減分 ⑥⑫	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
一般株式等 ⑦	一般株式等 ⑥⑬	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
上場株式等の譲渡 ⑧	上場株式等の譲渡 ⑥⑭	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
上場株式等の配当等 ⑨	上場株式等の配当等 ⑥⑮	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
先物取引 ⑩	先物取引 ⑥⑯	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
山林 ⑪	山林 ⑥⑰	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
退職 ⑫	退職 ⑥⑱	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
総合課税の合計額	総合課税の合計額	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所
所得から差し引かれる金額	所得から差し引かれる金額	長期 必要経費	区分 所得の生ずる場所

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

申告書Bの第一表・第二表と一緒に提出してください。

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 所在地番 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。

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	円	円	円	円	円
長期	所・措・農 35	80,000,000	34,330,832	45,669,168	30,000,000	15,669,168
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	円	円	円	円	円
短期	所・措・農	円	円	円	円	円
長期	所・措・農	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軽減税率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⑳)	㉔	414500
	⑨ 対応分	㉗	885000
	⑨⑩ 対応分	㉘	000
	⑪⑫⑬ 対応分	㉙	15669000
	⑭⑮ 対応分	㉚	000
	⑯ 対応分	㉛	000
	⑰ 対応分	㉜	000
	⑱ 対応分	㉝	000
	⑲ 対応分	㉞	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「㉔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㉗欄に書いてください。

また、第三表の「所得金額」〔⑬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(15,669,000円)を㉙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(㉗欄) 所得税の税率 総合課税の所得金額に対する税額
 $885,000円 \times 0.05 = 44,250円$ ……(㉘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)。

- 課税される譲渡所得金額が6,000万円以下の部分
→ 10%
- 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(㉙欄) 所得税の税率 分離課税の所得金額に対する税額
 $15,669,000円 \times 0.1 = 1,566,900円$
 ……(㉚欄に書きます。)

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金の計算	⑰ 対応分	㉗	44250
	⑱ 対応分	㉘	
	㉙ 対応分	㉙	1566900
	㉚ 対応分	㉚	
	㉛ 対応分	㉛	
	㉜ 対応分	㉜	
	㉝ 対応分	㉝	
	㉞から㉟までの合計 (申告書B第一表の㉟に転記)	㉞	1611150

転記します。

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29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ページから23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 (⑨-㉔)又は第三表 上の㉙に対する税額 又は第三表の㉚	㉖	000
	配当控除	㉗	1611150
	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	㉘	
	政党等寄附金等特別控除	㉙	
	住宅ローン控除 住宅給付金特別控除 新築等特別控除	㉚	
	所得引当金 (⑨×㉚-⑨×㉛)	㉛	1611150
	災害減免額	㉜	
	復興特別所得税額 (㉙×2.1%)	㉝	1611150
	復興特別所得税額 (㉙×2.1%)	㉞	33834
	所得税及び復興特別 所得税の申告納税額 (㉙+㉞)	㉟	1644984
	外国税額控除	㊱	
	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額 所得税の申告納税額 (㉙+㉞)	㊲	87555
	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)	㊳	1557400
	所得税及び復興特別 所得税の申告納税額 (第2期分-第3期分)	㊴	1557400
配当者の合計所得金額	㊵		
専従者給与(控除)額の合計額	㊶		
青色申告特別控除額	㊷		
譲渡一時所得の所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額の合計額	㊸		

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30年3月15日(木)までに「平成29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23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29年4月7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16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980万円)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24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)。

譲渡代金のほかに、譲渡から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

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 29 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 (※は、事業用、事務所、居住用など)	フリガナ	サッポロ サブロー	電話	(×××)
K市××町4-23-12	氏名	札幌 三郎	番号	〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた(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		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番			〇市△×町3-6-28-201	〇市△×町3-6-28
資産の利用状況・面積			自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 257.2000㎡
居住期間			H23年 8月	H29年 5月
譲渡先住所又は所在地			N市△△町2-7-3-304	同左
譲渡先氏名又は名称			仙台 四郎	同左
譲渡契約締結日			29年 4月 7日	29年 4月 7日
譲渡した年月日			29年 6月 16日	29年 6月 16日
資産を取得した時期			23年 8月 5日	23年 8月 5日
譲渡価額①		25,000,000 円	25,000,000 円	円
取得価額②		40,750,000 円	15,750,000 円	25,000,000 円
得価却費相当額③		1,275,750 円	1,275,750 円	円
費差引(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	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	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。

2 買い換えた資産に関する明細		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番			K市××町4-23-12	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			29年 5月 17日	29年 5月 17日
居住の用に供した(供する見込)日			29年 5月 28日	29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
買入住所又は所在地			K市××町1-2-3	同左
買入先氏名又は名称			××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

(平成28年分以降用)

この金額を「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」の①欄に△を付けないで書いてください(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37ページから38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。

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

- この譲渡損失の金額（ $\Delta 15,359,050\text{円}$ ）は、特例を適用し、他の所得である給与所得（9,800,000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（921,400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（5,559,050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。

【平成29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 サプロ** 氏名 **札幌 三郎** 電話 (×××) 番号 **〇〇〇-△△△△**

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた（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

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		〇市△×町3-6-28-201	〇市△×町3-6-28-31
資産の利用状況・面積		自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 8571.2209㎡
居住期間		H23年8月～H29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		29年4月7日	29年4月7日
譲渡した年月日		29年6月16日	29年6月16日
資産を取得した時期		23年8月5日	23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	$\Delta 15,359,050\text{円}$	$\Delta 15,359,050\text{円}$	

2 買い換えた資産に関する明細

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		K市××町4-23-12	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		29年5月17日	29年5月17日
居住の用に供した(供する見込)日		29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 審査課税部門 個人課税部門 整理欄 純損失(有・無)

(平成28年分以降用)

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、34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(34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(注)

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

(注) この事例の平成23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、35ページを参照してください。

この事例では、平成23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) 0.015

経過年数(平成23年8月～29年6月)

…5年10か月 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(33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(32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29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10ページも併せてご覧ください。

申告書作成後、
押印します。

確定申告書には、申告の都
度、マイナンバー（個人番号）
を記入する必要があります。

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「29」
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。）

税務署長 平成 29 年 2 月 16 日 平成 29 年分の 確定申告書 B

住所 K市××町4-23-12

氏名 札幌 三郎

収入金額等 所得金額

収入金額等	種類	金額
給与所得	⑥	12000000
所得金額	⑥	9800000
所得から差し引かれる金額	⑪	9800000
所得から差し引かれる金額	⑫	1000000
所得から差し引かれる金額	⑬	500000
所得から差し引かれる金額	⑭	000000
所得から差し引かれる金額	⑮	3800000
所得から差し引かれる金額	⑯	1260000
所得から差し引かれる金額	⑰	3800000
所得から差し引かれる金額	⑱	3150000

収入金額等 所得金額

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」から以下のように転記できます。

平成 29 年分 給与所得の源泉徴収票

支払金額	12,000,000	9,800,000	3,150,000	921,400
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				

事例 3

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29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11ページから18ページで計算できます。

⑳ 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。

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 29 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 所号 番号 K市××町4-23-12
氏名 サッポロ サブロー 札幌 三郎

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。

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。	
法 条 項 号	4 1 5 の 1
所法 捕法 産法	
所法 捕法 産法	
所法 捕法 産法	

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。

収入金額	短期譲渡所得 ①	一般 ②	長期譲渡所得 ③	一般 ④	特定 ⑤	25000000
所得金額	短期譲渡所得 ⑥	一般 ⑦	長期譲渡所得 ⑧	一般 ⑨	特定 ⑩	△15359050
総合課税の合計額	△5559050					

「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	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	〇市××町3-6-28-201	40,359,050	△15,359,050	
合計			△15,359,050	

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**「①事業 (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 (9,800,000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」
9,800,000円 - 15,359,050円
= △5,559,050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。

【平成 29 年分】

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)

1 譲渡した資産に関する明細	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		〇市××町3-6-28-201	〇市××町3-6-28
資産の利用状況		自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 857.5/183.76㎡
居 住 期 間		H23年 8月	H29年 5月
譲渡先		N市△△町2-7-5-504	同 左
住所又は所在地		仙台 四郎	同 左
氏名又は名称		29年 4月 7日	29年 4月 7日
譲渡契約締結日		29年 6月 16日	29年 6月 16日
譲渡した年月日		23年 8月 5日	23年 8月 5日
資産を取得した時期			
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	25,000,000 円
償却費相当額 ③	1,275,750 円	1,275,750 円	
費 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	

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。

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。

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」
 9,800,000円 + △15,359,050円
 = **△5,559,050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。

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

「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。

整理番号

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書(平成 29 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又は事業所事務所等)	K市××町4-23-12	フリガナ	サッポロ サブロー 札幌 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の金額とを 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⑳・㉑の金額の合計額又は申告書 第四表㉒の金額を書いてください。なお、純損失の金額がないときは0と書きます。)	④	5,559,050
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 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	5,559,050
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	5,559,050

$$\left(\begin{array}{l} \text{③の金額と⑦の金額} \\ \text{のいずれか少ない方の} \\ \text{金額} \end{array} \right) \times \left\{ 1 - \left(\frac{\text{土地等に係る} \text{特定損失の金額}}{\text{③の金額}} \right) \times \left(\frac{\text{土地等の面積}}{\text{土地等の面積} - 500 \text{㎡}} \right) \right\}$$

※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)

○この計算書は、申告書と一緒に提出してください。

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。

居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケースで新たに自宅を買い換えない場合に、「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)」(38ページ参照)の適用を受けるために作成する「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】」の記載方法も基本的には同じですので、この事例の記載例又は国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。

事例3

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29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ページから23ページも併せてご覧ください。

申告書B第一表 (右部)

税及び復興特別所得税の確定申告書B

FA0123

人番号 〇〇〇〇×××△△△

フリガナ サッポロ サブ ロー

氏名 札幌 三郎

性別 会社員 屋号・番号 世帯主の氏名 札幌三郎 世帯主との続柄 本人

生年月日 3 4 5 0 1 3 0 電話番号 自宅・勤務先・携帯 ×××-〇〇〇-△△△△

職業 会社員 専業主婦 専業主夫 専業主婦 専業主夫

特異事項 整理番号 認定年以降送付不要

課税される所得金額 (⑨-⑳) 又は第三表上の⑳に対する税額 又は第三表の㉑	⑳	000
配当控除	㉒	0
特定増減等	㉓	
住宅借入金等特別控除	㉔	
政党等寄附金等特別控除	㉕	
住宅ローン特別控除	㉖	
差引所得税額 (㉑-㉓-㉔-㉕-㉖)	㉗	0
災害減免額	㉘	
再差引所得税額 (基準所得税額)	㉙	0
復興特別所得税額 (㉙×2.1%)	㉚	0
所得税及び復興特別所得税の額 (㉙+㉚)	㉛	0
外国税額控除	㉜	
所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額	㉝	921400
所得税及び復興特別所得税の申告納税額 (㉝-㉜)	㉞	△921400
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)	㉟	
納める税金	㊱	00
特別徴収税額	㊲	
還付される税金	㊳	921400
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	
雑所得・一時所得の所得及び復興特別所得税の源泉徴収税額の合計額	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	
本年分差し引く繰越損失額	㊹	
平均課税対象金額	㊺	
変動・留時所得金額	㊻	
申告期限までに納付する金額	㊼	00
延納届出額	㊽	000
還付される税金の受取場所	銀行 総合口座 普通 当座 貯蓄 本店(支店) 出所(支所) 本所(支所)	× ×
郵便局名等	預金種類	※記入不要
口座番号	1 2 3 4 5 6 7	※記入不要
区分	A B C D E F G H I J K	
整理番号		

⑳ 差引所得税額
⑳欄に転記した税額から㉒欄、㉓欄、㉔欄、㉕～㉖欄、㉗～㉘欄を差し引いた金額(赤字のときは0)を書いてください。

㉙ 再差引所得税額(基準所得税額)
㉗欄の金額から「㉘災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

㉚ 復興特別所得税額、㉛ 所得税及び復興特別所得税の額
㉙欄の金額に2.1%を乗じた金額を㉚欄に書いてください。
また、㉙欄の金額と㉚欄の金額の合計額を㉛欄に書いてください。

㉜ 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「㉜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)。

㉞ 所得税及び復興特別所得税の申告納税額
㉞欄の金額から「㉜外国税額控除」、「㉜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 ㊱ 100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 ㊱ 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。

銀行等の預金口座へ振込みを希望する場合

還付される税金の受取場所	郵便局名等	預金種類	普通	当座	貯蓄	本店(支店)出所(支所)本所(支所)
	※記入不要	※記入不要	○	○	○	○
	1 2 3 4 5 6 7	1 2 3 4 5 6 7				

口座番号(7桁以内)
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。

ゆうちょ銀行の貯金口座へ振込みを希望する場合

還付される税金の受取場所	郵便局名等	預金種類	普通	当座	貯蓄	本店(支店)出所(支所)本所(支所)
	※記入不要	※記入不要	○	○	○	○
	1 2 3 4 5 6 7	1 2 3 4 5 6 7				

記号部分(5桁) 番号部分(2~8桁)
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」は書かなくてください。
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。

㉜ 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。

「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(25～29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(30～31ページ参照)。

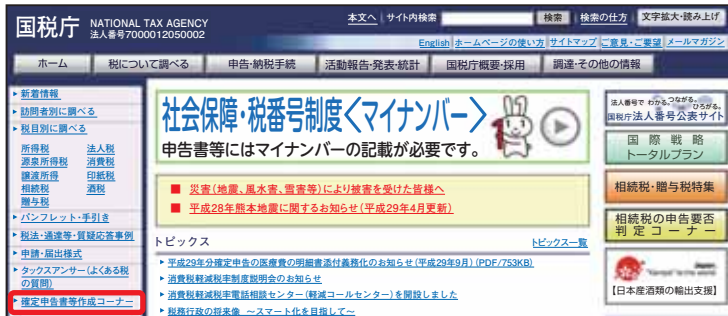
自動
計算

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29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」をご利用できません。
 詳しくは、「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。

次ページの1へ

※ お使いのパソコンの環境などにより、「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。
 ※ 24ページから31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4】「確定申告書等作成コーナー」を利用するの具体的な入力例

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29年6月2日に締結して、手付金として450万円を受領し、同年7月21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同年6月2日に行い、同月9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、**所得税の確定申告書作成コーナー**を選択します。

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29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。

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。

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4】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%相当額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」33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・所得金額の入力画面で、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		

収入金額・所得金額の入力画面の下部に、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

⇒ 入力の流れ
⇒ ご利用になれない方
⇒ 計算のしくみ
⇒ 作成できる書類
⇒ 入力に必要な書類
⇒ 留意事項

1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方
「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。

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。
画面の右上に「内訳書作成」ボタンがあること
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29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
<input type="radio"/>	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）
<input type="radio"/>	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。
<input type="radio"/>	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）
<input type="radio"/>	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）
<input type="radio"/>	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）
<input checked="" type="radio"/>	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。

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。

4 土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の所在地、譲渡価額、種類、面積、利用状況などを入力します。

譲渡（売却）した土地建物等の内容について、案内に従って入力してください。
譲渡（売却）した契約が2件以上ある場合は、1件ごとに入力します。作成コーナーでは3件まで入力できます。

1. 譲渡（売却）された土地・建物等の所在地（場所）及び前住所を入力してください。

【必須】
所在地 **入力例**
所在地番
(全角36文字以内)
住居表示
(全角28文字以内)
平成29年1月以降に転居された方は前の住所を入力してください。
前住所
(全角28文字以内)

2. 譲渡（売却）された土地・建物等の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。なお、共有物件を共同で売却された場合には、共有者全員の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。

【必須】
譲渡価額（売却代金の総額） **入力例**
円

3. 譲渡（売却）された土地・建物の種類・面積・利用状況を入力してください。

■譲渡（売却）されたものは何ですか。
 土地及び建物 (1)、(2)を入力してください。
 土地のみ (1)を入力してください。
 建物のみ (2)を入力してください。
 マンション (1)、(2)を入力してください。

(1) 譲渡（売却）された土地について入力してください。

入力例
■土地の種類をチェックしてください。(複数選択可)
 宅地 山林 雑種地 (全角8文字以内) 田
 畑 借地権 その他 ()

■土地の面積を入力してください。
※一つの契約により譲渡した土地の面積を合計して入力します。

土	実測	<input type="text"/>	㎡
地	公簿(登記上)	<input type="text" value="1,000.00"/>	㎡

4. 利用状況について当てはまるものチェックしてください。

自己の居住用
 自己の事業用 貸付用
 未利用 その他 () (全角15文字以内)

5. 売買契約日、引き渡した日を入力してください。

【必須】
入力例
売買契約日 平成 29 年 6 月 2 日
引き渡した日 平成 29 年 7 月 21 日

6. 譲渡（売却）した土地建物等に共有者(自分以外に持分を持っていない)がいる場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して「共有者情報入力」ボタンをクリックしてください。

いない
 1人
 2人
 3人以上

共有者情報入力

7. 譲渡（売却）先について入力してください。

住所(所在地)
(全角28文字以内)
氏名(名称)
(全角28文字以内)
職業(業種)
(全角20文字以内、不明の場合は入力不要です。)

参考として、次の事項についてお分かりになる範囲で入力してください。不明の場合は入力不要です。

(1) 代金の受領(受取)状況について入力してください。(まだ受け取っていない代金がある場合は、未収金額に受領予定の日付を入力してください)。なお、共有の場合は共有者全員の合計額を入力してください。

1回目	平成 29 年 6 月 2 日	<input type="text" value="4,500,000"/> 円
2回目	平成 29 年 7 月 21 日	<input type="text" value="40,500,000"/> 円
3回目	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	<input type="text"/> 円
未収金	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日(予定)	0円

(2) お売りになった理由について入力してください(複数選択可)。
 買主から頼まれたため 他の資産を購入するため
 事業資金を捻出するため 借入金を返済するため
 その他 () (全角30文字以内)

入力内容の保存について **入力終了(次へ)>**

売却された土地建物等の内容について、一の契約ごとに、画面の案内に従って入力してください。
 なお、**入力例**をクリックすると売買契約書からの入力例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。

売買契約書に記載された**物件の所在地**を入力してください。複数の筆を一の契約で売却されている場合は、地番を並べて入力してください。

平成29年1月1日以後に転居された方は、前の住所も入力してください。

売却代金の総額を入力してください。
 売却代金のほかに、未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて入力してください。
 なお、売却された物件が共有である場合は、共有者全員の総額を入力してください。

売却した物件について該当するものを選択してください。この事例では、「**土地のみ**」を選択します。

該当する**土地の種類**を選択してください。
 この事例では、「**畑**」を選択します。

売却された**土地の面積**を入力してください。複数の筆に分かれている場合はその合計面積を入力してください。

この事例では建物を売却していませんので、建物の入力の必要はありませんが、建物を売却された方は建物に関する情報も入力してください。

売却直前の**利用状況**で該当するものを選択してください。

売買契約日は売買契約書に記載されている契約年月日を入力してください。
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。

共有物件を売却された場合は、本人以外の共有者の人数を選択して **共有者情報入力** をクリックしてください。

売却先（買主）に関する情報を入力してください。

売却代金の受領状況について入力してください。譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その受取予定年月日を入力してください。
 なお、共有の場合は共有者全員の合計額を入力してください。

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。

5 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）画面で、譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

譲渡（売却）するために支払った費用について入力します。
 譲渡（売却）した物件が共有である場合の支払金額は、共有者全員の総額を入力してください。

費用の種類	支払先住所（所在地）（全角28文字以内） 支払先氏名（名称）（全角28文字以内）	支払年月日	支払金額
27A 仲介手数料	K市××町2-3-4 T不動産株式会社	平成29年7月21日	1,522,800円
27A 収入印紙代	入力不要		10,000円
譲渡費用（総額）			1,532,800円

※ 修繕費、固定資産税などその資産の維持・管理に要した費用は譲渡費用にはなりません。

入力内容の修正方法

譲渡費用には、仲介手数料、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入力してください。

上記以外に支払った譲渡費用がある場合は、費用の種類を選択して入力してください。

なお、「入力例」をクリックすると、売買契約書や領収書からの譲渡費用の入力例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。

入力が終わったら「入力終了（次へ）」をクリックしてください。

入力内容を修正する場合は「入力内容の修正方法」をクリックし、修正方法を確認してください。

6 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）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行います。

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、今回譲渡（売却）した土地・建物を以前に購入（建築）したときの代金及びその土地・建物を購入（建築）するために支払った費用等を合計して計算します。なお建物部分については、償却費相当額を差し引いて計算します。

※ 土地・建物はそれぞれ2回の購入まで入力できます。3回以上に渡って土地又は建物を購入した場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。

入力例

今回譲渡（売却）した土地・建物の購入（建築）代金について、取得したごとに入力してください。

土地・建物を同時に取得し、一緒に支払ったときの購入（建築）代金を入力する。
 （マンションや建売住宅、中古住宅などはこちら）

土地・建物の一括購入の場合の購入代金 未入力

土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。
 （土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合はこちら）

土地の購入代金 未入力 未入力

建物の購入代金 未入力 未入力

※ 資本的支出に該当する増改築がある場合は「2件目入力」ボタンからその増改築にかかった費用を入力してください。
 なお、平成24年以降に増改築した場合は確定申告書作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。恐れ入りますが、手書き等で譲渡所得の内訳書等を作成の上、「譲渡所得トップ」画面の「計算結果入力」ボタンから申告書を作成してください。

売却した土地・建物を取得した際の購入（建築）代金について、取得したものごとに入力します。

- 土地・建物を同時に取得した場合
 →「土地・建物を同時に取得し、一緒に支払ったときの購入（建築）代金を入力する。」を選択
- 土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合
 →「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択

この事例では、農地のみ売却ですので、「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択し、「1件目入力」をクリックします。

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。

7 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）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行います。

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。入力後、「一覧を更新」ボタンをクリックしてください。

※ 共有の場合、購入代金及び費用等の金額欄には総額（共有持分を乗じる前の金額）を入力してください。

1. 譲渡（売却）した土地の購入代金について入力してください。（土地1件目の入力）

先祖伝来の財産などで、取得に要した費用と取得後に行った宅地造成の費用などの合計額が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合には、取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算することができます。

5%に相当する額で計算する場合は下の「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択してください。

その場合はその他の項目の入力は必要ありません。

取得費を5%に相当する額で計算する。

一覧を更新

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
土地			譲渡価額の5%相当額
建物			譲渡価額の5%相当額
取得費の合計			譲渡価額の5%相当額

取得費の入力の流れ

OK

この事例では、先祖伝来の農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、取得費を譲渡価額の5%に相当する額で計算します（33ページ参照）。

「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択し、画面の下部にある「一覧を更新」をクリックし、支払金額欄に「譲渡価額の5%相当額」と表示されていることを確認し、「OK」をクリックしてください。

6の「土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）」画面に戻り、画面の下部に入力結果が表示されますので、内容を確認し、「入力終了（次へ）」をクリックしてください。

実際の購入価額を基に取得費を計算する場合は、画面の案内に従い、売却物件の購入価額などを順次入力してください。

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。

事例4

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：指法＝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	相対除額 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 (相対除額取得費加算額)	差引金額 (損益通算前の金額)	特例	特別控除額
契約1 長期 45,000,000	1,532,800	2,250,000	41,217,200		0
契約2 長期 ()	()	()	()		()
合計	45,000,000	1,532,800	2,250,000	41,217,200	41,217,200

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	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	適用税率 (カッコ内は住民税)
K市△△町3-10-1	45,000,000	3,782,800	41,217,200	41,217,200	0	41,217,200	15% (5%)
長距離譲渡 特区分							2,000万円までの部分 10% (4%) 2,000万円超の部分 15% (5%)
軽減分							6,000万円までの部分 10% (4%) 6,000万円超の部分 15% (5%)

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・所得金額の入力画面で、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・所得金額の入力画面で、源泉徴収票等の内容を入力します。

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。)
事業所得 (営業・農業) <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
不動産所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
利子所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
配当所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
給与所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
雑所得 <input checked="" type="checkbox"/>	公的年金等 入力する その他 入力する		?
総合課税所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?

※ 決算書・取次内訳書を作成開始・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。

源泉徴収票に記載されている内容のとおり、1件ずつ入力してください。
2年度分ある場合は、必ず1年度分を入力してください。

1 / 1件目

平成29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	<input checked="" type="checkbox"/> 「有」又は「無」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	<input type="checkbox"/> 金額の記載がある場合はチェックしてください。 ○の場合はチェックしないでください。
⑤控除対象扶養親族の数	<input type="checkbox"/> 人数の記載がある場合はチェックしてください。 ○の場合はチェックしないでください。
⑥16歳未満扶養親族の数	<input type="checkbox"/> 人数の記載がある場合はチェックしてください。
⑦配偶者の合計所得	円

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・所得金額の入力**画面に戻ります。

平成 29 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			
生命保険料の控除額		50,000		
地震保険料の控除額				
住宅借入金等特別控除の額				

「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**」(24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

源泉徴収票に記載されている内容のとおり、1件ずつ入力してください。
2年度分ある場合は、次の画面から入力してください。

1 / 1件目

区分	支払金額	源泉徴収税額
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定額者		

厚生労働省以外の源泉徴収票の表示

「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・所得金額の入力**画面に戻ります。

平成 29 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24年3月9日

年金の種類: 老齢基礎

区分	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
社会保険料の金額	75,600円	

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

事例4

4 所得控除の入力画面、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			税金の計算 (税額控除等)		
事業	営業等 (ア)		課税される所得金額 ((9)-(25)) 又は第三表 (26)		
	農業 (イ)		上の(26)に対する税額 又は第三表 (86)	(27)	6,278,800
不動産	(ウ)		配当控除 (28)		
利子	(エ)		投資税額等控除 (29)		
配当	(オ)		特定増改築等 住宅借入金等特別控除 (30)		
給与	(カ)	1,800,000	政党等寄附金等特別控除 (31)~(33)		
雑	公的年金等 (キ)	2,772,100	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)		
	その他 (ク)		差引所得税額 ((27)-(28)-(29)-(30)-(31)-(32)-(33)-(35)-(36)-(37)) (38)		6,278,800
総合課税	短期 (ケ)		災害減免額 (39)		
	長期 (コ)		再差引所得税額 (基準所得税額) ((38)-(39)) (40)		6,278,800
一時	(ク)		復興特別所得税額 ((40)×2.1%) (41)		131,854
合計	(9)	2,652,100	所得税及び復興特別所得税の額 ((40)+(41)) (42)		6,410,654
所得金額			外国税額控除 (43)		
事業	営業等 (1)		所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額 (44)		59,400
	農業 (2)		所得税及び復興特別所得税の平均納税額 ((42)-(43)-(44)) (45)		6,351,200
不動産	(3)		所得税及び復興特別所得税の平均納税額 (第1期分・第2期分) (46)		
利子	(4)		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
配当	(5)		納める税金 (48)		
給与	区分 (6)	1,080,000	その他 (49)		
雑	公的年金等 (7)	1,572,100	配偶者の合計所得金額 (49)		
	その他 (7)		専従者控除額の合計額 (50)		
総合課税・一時 (ケ)+(コ)+(ク)×1/2 (8)			青色申告特別控除額 (51)		
合計	(9)	2,652,100	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
収入金額・所得金額を修正する			未納付の所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額 (53)		
所得から差し引かれる金額 (所得控除)			本年分で差し引く繰越損失額 (54)		
雑損控除 (10)			平均課税対象金額 (55)		
医療費控除 (11)			変動・臨時所得金額 (56)		
社会保険料控除 (12)		296,349	延納の届出 (57)		
小規模企業共済等掛金控除 (13)			延納届出額 延納額の入力 (58)		
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			
所得控除を修正する					
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	短期譲渡				
	一般分 (シ)		(59)		
	軽減分 (ス)		(60)		
	一般分 (セ)	45,000,000	(61)	41,217,200	
長期譲渡					
特定分 (ソ)		(62)			
軽減分 (タ)		(63)			
収入金額・所得金額を修正する					

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、**財産債務調査について**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 29 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。

4～31 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	33
2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合	35
3 その他の譲渡所得の特例	39

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(土地や建物をお売りになった方)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【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。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。
- マイナンバー(個人番号)の記載等について
 確定申告書の提出の都度、

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

が必要です。

本人確認書類の例	《例 1》 マイナンバーカード 《例 2》 通知カード + 運転免許証、公的医療保険の被保険者証 など
----------	--

詳しくは、「平成 29 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 35 ページをご覧ください。

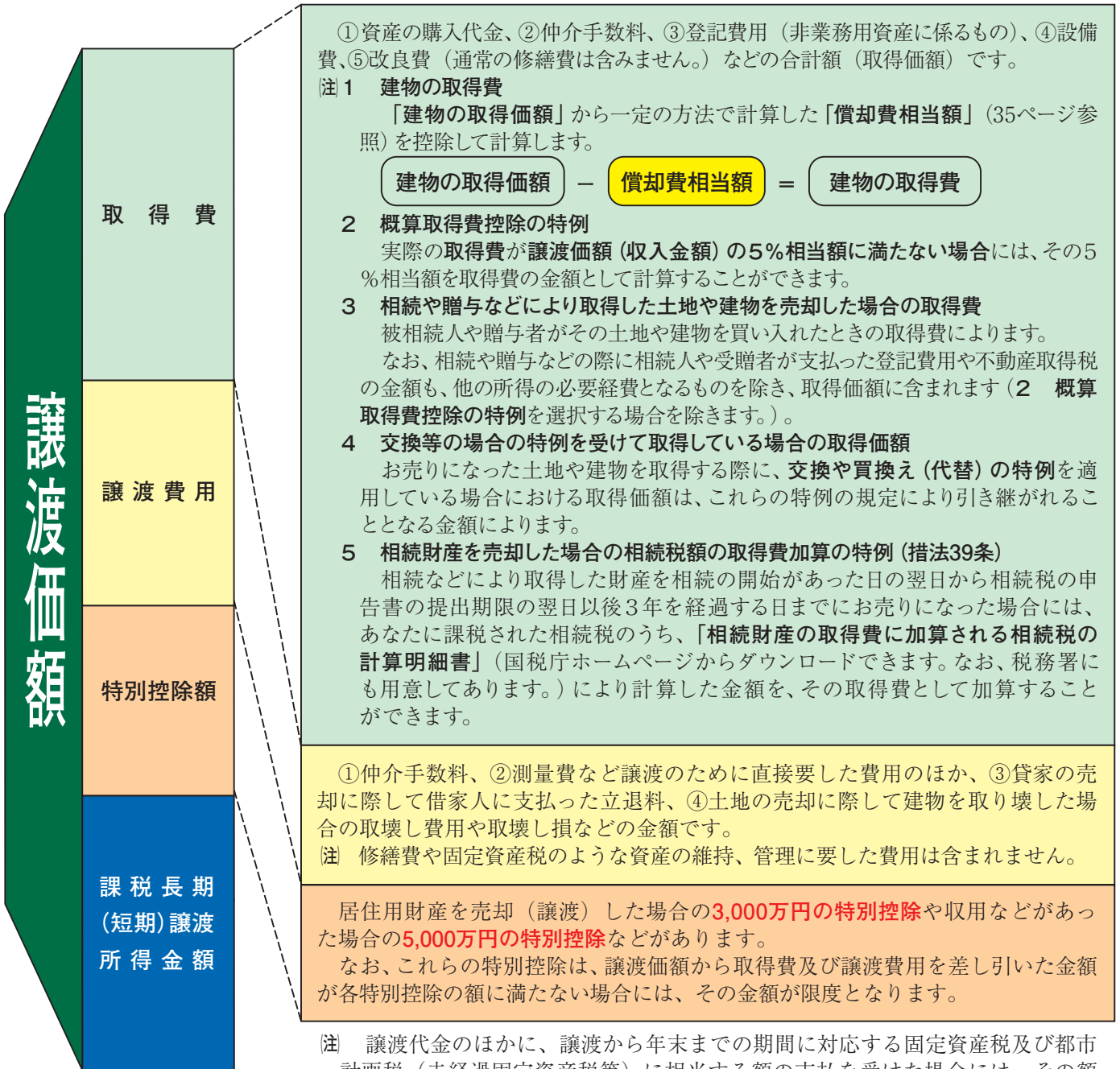
1 一般の場合の譲渡所得の所得税

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

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



参考1

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】

$$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$$

【短期譲渡所得の税額】

$$\text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$$

【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^②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23年12月31日以前**に取得した土地や建物を平成29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24年1月1日以後**に取得した土地や建物を平成29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	36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	36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	36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	37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	38ページ

※ 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」については、入居した年やその入居した年の前後2年以内に上記(1)~(3)の特例の適用を受ける場合は、その適用を受けることができません。詳しくは、税務署にお尋ねください。

【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26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26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【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。

(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	$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額 } 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ <p>※ 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。</p>
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18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	<p>① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき</p> $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 10\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$ <p>② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき</p> $\left(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \text{ (所得税の税率)} + 600\text{万円} = \text{税額}$
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、代替りの居住用財産（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18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
	資産	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 ^① <small>① 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。</small>

適用要件	買換資産	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
	イ	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	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	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

参考1

申告	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、上記(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、代替りの居住用財産（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23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	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
	イ	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) - $\left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) = \text{譲渡損失の金額}$
	(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30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30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 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。

参考1

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23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

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

(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 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【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。税務署にお尋ねください。

3 その他の譲渡所得の特例

(1) 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)

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産を売却し、一定の要件を満たす場合には、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。

(注)「被相続人の居住用財産」とは、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等をいいます。

【被相続人居住用家屋】

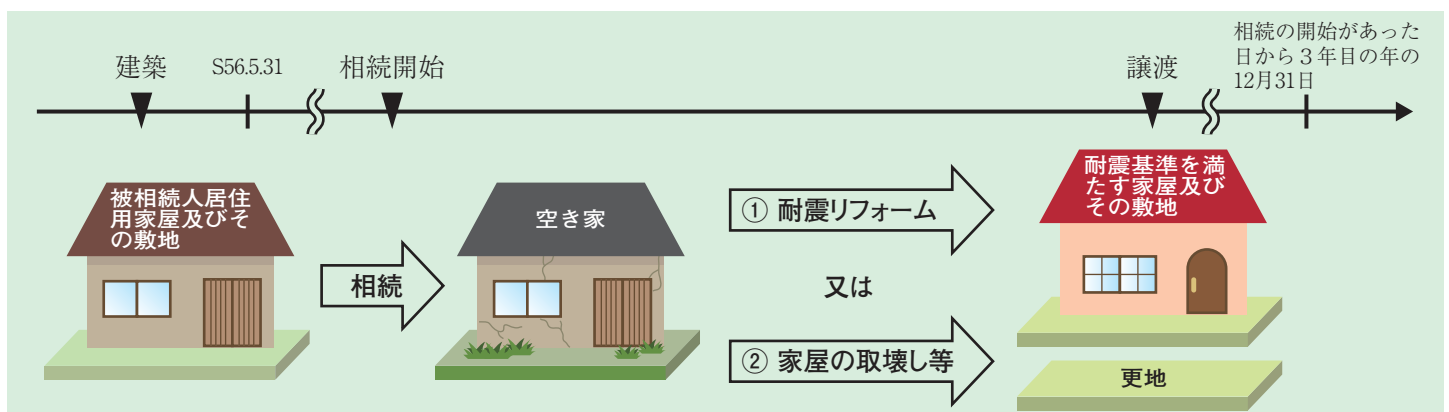
相続の開始の直前において被相続人(包括遺贈者を含みます。)が居住していた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるものをいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと。

【被相続人居住用家屋の敷地等】

被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地や借地権をいいます。

なお、相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物(母屋と離れなど)のある一団の土地であった場合には、その土地のうち一定の部分に限ります。



適用要件	売却した人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の両方を取得したこと
	相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までの間に、 ① 被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合（売却の時に耐震基準を満たしていて、耐震リフォームをしない場合を含みます。） 又は ② 被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合 (注) この特例の対象となる被相続人の居住用財産は、相続開始の時から売却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限ります。
	譲渡価額が1億円を超えないこと (注) この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時から被相続人の居住用財産を売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた譲渡価額の合計額により行います。
	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と同族会社などに売却したものでないこと

参考 1

金額の計算
譲渡所得

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

※ 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】（1面から4面）」、「同（5面）」や「売却した被相続人の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、「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）」の適用を重ねて受けることはできません。

(2) 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、上記2の居住用財産を売却した場合の特例や上記(1)の特例のほか、主なものとして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【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。また、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 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）
- ③ 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）
- ④ 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）
- ⑤ 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）
- ⑥ 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）
- ⑦ 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）
- ⑧ 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）
- ⑨ 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）
- ⑩ 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 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨 コンクリート	鉄骨
昭和46年	31.2	61.2	47.2	30.3	昭和61年	106.2	181.9	149.5	102.6	平成13年	157.2	186.1	177.8	136.4
47年	34.2	61.6	50.2	32.4	62年	110.0	191.8	156.6	108.4	14年	153.6	195.2	180.5	135.0
48年	45.3	77.6	64.3	42.2	63年	116.5	203.6	175.0	117.3	15年	152.7	187.3	179.5	131.4
49年	61.8	113.0	90.1	55.7	平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4	16年	152.1	190.1	176.1	130.6
50年	67.7	126.4	97.4	60.5	2年	131.7	286.7	222.9	147.4	17年	151.9	185.7	171.5	132.8
51年	70.3	114.6	98.2	62.1	3年	137.6	329.8	246.8	158.7	18年	152.9	170.5	178.6	133.7
52年	74.1	121.8	102.0	65.3	4年	143.5	333.7	245.6	162.4	19年	153.6	182.5	185.8	135.6
53年	77.9	122.4	105.9	70.1	5年	150.9	300.3	227.5	159.2	20年	156.0	229.1	206.1	158.3
54年	82.5	128.9	114.3	75.4	6年	156.6	262.9	212.8	148.4	21年	156.6	265.2	219.0	169.5
55年	92.5	149.4	129.7	84.1	7年	158.3	228.8	199.0	143.2	22年	156.5	226.4	205.9	163.0
56年	98.3	161.8	138.7	91.7	8年	161.0	229.7	198.0	143.6	23年	156.8	238.4	197.0	158.9
57年	101.3	170.9	143.0	93.9	9年	160.5	223.0	201.0	141.0	24年	157.6	223.3	193.9	155.6
58年	102.2	168.0	143.8	94.3	10年	158.6	225.6	203.8	138.7	25年	159.9	258.5	203.8	164.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3	11年	159.3	220.9	197.9	139.4	26年	163.0	276.2	228.0	176.4
60年	104.2	172.2	144.5	96.9	12年	159.0	204.3	182.6	132.3	27年	165.4	262.2	240.2	197.3

注 「建築着工統計(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 102,800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(35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59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102,800円/㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 昭和59年10月4日

② 102,800円/㎡

③ 200.00㎡

④ 20,560,000円

(102,800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20,560,000円を差し引いた価額

29,440,000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、24ページから31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、24 ページから 31 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㉒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	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～	A - 2,200,000 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「㉒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㉓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 28 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 28 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「㉓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 29 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 8 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㉔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㉔欄へ)

注 申告書第三表の税金の計算「㉔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 分 離 課 税 額	短期譲渡	一般分 ⑤ ⁹	平成24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24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23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23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18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（36ページ参照）。

消費税の申告もお忘れなく

○ 平成27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29年分の消費税の課税事業者に該当します。

※ 平成27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28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29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29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げに該当しますので、平成29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30年4月2日（月）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【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。）。

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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書	<input type="checkbox"/>
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】	<input type="checkbox"/>
	② 売却した居住用財産の登記事項証明書など	<input type="checkbox"/>
	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、売却した日前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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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、建設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	<input type="checkbox"/>
	⑦ 平成30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。）	<input type="checkbox"/>
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》	<input type="checkbox"/>
	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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	④ 売却した時において、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	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	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38ページ「申告手続・損益通算」(注)参照）	<input type="checkbox"/>
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》	<input type="checkbox"/>
	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】	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>
	④ 売却した時において、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	<input type="checkbox"/>
	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）	<input type="checkbox"/>
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）	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】 ※この特例の適用を受ける場合は、「5面」の添付が必要です。	<input type="checkbox"/>
	② 売却した資産の登記事項証明書など	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」	<input type="checkbox"/>
	④ 売却した資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	<input type="checkbox"/>
	⑤ 被相続人居住用家屋の譲渡がある場合には、耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し	<input type="checkbox"/>