

譲渡所得（土地・建物）の申告内容のチェックシート

譲渡所得の申告をする際にチェックすべき一般的なポイントを項目ごとに記載しました。
確定申告書の作成等に活用してください。

【令和5年分】

検 討 事 項		確 認	確 認 書 類
譲渡 価額	<p>○ 契約書等で確認しましたか。</p> <p>○ 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いますか。</p> <p>○ 令和5年中に複数譲渡した場合は、その合計額ですか。</p>		売買契約書・覚書・念書・預金通帳など
取 得 費	<p>○ 購入代金の確認はされましたか。</p> <p>○ 取得時に買換えや交換等の特例の適用を受けて取得した資産について、購入価額そのままの金額を取得費としていませんか。</p> <p>○ 分筆をして譲渡した場合は、取得費のあん分は適正ですか。</p> <p>○ 概算取得費（譲渡代金の5%）と実際の取得費を重複して控除していませんか。</p> <p>○ 建物等については減価償却費相当額を控除しましたか。</p> <p>○ 固定資産税や修繕費等の資産の維持管理費を取得費に含めていませんか。</p>		<p>取得時の売買契約書・領収証など</p> <p>取得時の譲渡所得計算明細書</p>
譲渡 費用	○ 仲介手数料、売買契約書に貼付した収入印紙代、測量費など、譲渡のために直接要した費用ですか。		領収証
長期 短期 の 区分	<p>○ 購入年月日を契約書、領収証等で確認しましたか。</p> <p>○ 長期と短期の区分の判定は適正ですか(令和5年分の場合は次のようになります。)。平成29年12月31日以前の取得・・・長期譲渡所得 平成30年1月1日以後の取得・・・短期譲渡所得</p>		<p>取得時の売買契約書・領収証、 登記事項証明書（登記簿謄本）など</p>
損 益 通 算	<p>○ 土地、建物等の譲渡所得の金額の計算上生じた損失（赤字）の金額を、他の所得と損益通算等していませんか。</p> <p>（注）一定の居住用財産の譲渡損失（赤字）の金額を除き、損益通算をすることができません。</p>		
特 別 控 除	<p>○ 買換えや代替の特例の適用と特別控除を重複適用していませんか。</p> <p>○ 特別控除を複数受ける場合に、合計で限度額（5,000万円）以下ですか。</p> <p>○ 課税の特例を受けるための必要書類を添付しましたか。 （主な特例の必要書類は裏面のとおり）</p>		
税 額 計 算	<p>○ 税額計算に誤りはありませんか。</p> <p>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。</p> <p>【長期譲渡所得の税額】 【短期譲渡所得の税額】</p> <p>課税長期譲渡所得×15% 課税短期譲渡所得×30%</p> <p>（一般分） （一般分）</p> <p>（注）居住用財産を譲渡した場合（軽課分）や優良住宅地造成等のために譲渡した場合（特定分）等については、一定の要件の下で税率の軽減があります。</p>		
収入 印紙	<p>○ 売買契約書等に収入印紙が貼付（割印）してありますか。</p> <p>○ 収入印紙の貼付金額は適正ですか。</p>		

居住用財産を売却した場合の特例と（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の重複適用について

「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」(いわゆる「住宅ローン控除」)について、以下に該当する場合にはその適用を受けることはできません。

①入居した年、その前年又は前々年に裏面の1、3若しくは4の特例の適用を受けた場合

②入居した年の翌年以後3年以内の各年中に「住宅ローン控除」の対象となる資産以外を売却し、裏面の1、3若しくは4の特例の適用を受ける場合

譲渡所得の課税の特例を受けようとする場合は、次に掲げる書類も必要になります。

	特 例 の 内 容	必 要 な 書 類	確認															
1	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）	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"/>															
2	被相続人の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 3 項）	① 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書※など ② 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」 ③ 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 ④ 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し（土地のみを売却した場合は不要です。）	<input type="checkbox"/>															
3	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 売却した居住用財産の登記事項証明書※ 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"/>															
4	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 売却した居住用財産の登記事項証明書※など 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 ③ 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 ④ 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 ⑤ 買換資産が築 25 年を超える中古住宅である場合は、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が締結されていることを証する書類 ⑥ 令和 6 年中に買換資産を取得する見込みである場合は、④・⑤に代えて「買換（代替）資産の明細書」（この場合、④・⑤は買換資産を取得した日から4 か月以内に提出が必要です。） (注) 令和 6 年以降に居住見込みの場合は、次のいずれかの書類も必要となります。 <table><tr><td>イ</td><td colspan="2">確認済証の写し又は検査済証の写し（令和 5 年 12 月 31 日以前に確認を受けたことを証するものに限ります。）</td></tr><tr><td>ロ</td><td colspan="2">登記事項証明書（令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことを証するものに限ります。）※</td></tr><tr><td>ハ</td><td colspan="2">住宅用家屋証明書（特定建築物用）</td></tr><tr><td>ニ</td><td>(イ) 及び (ロ) の書類</td><td>(イ) 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し (ロ) 住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書</td></tr><tr><td>ホ</td><td colspan="2">住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能証明書の写し（ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証するものに限ります。）</td></tr></table>	イ	確認済証の写し又は検査済証の写し（令和 5 年 12 月 31 日以前に確認を受けたことを証するものに限ります。）		ロ	登記事項証明書（令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことを証するものに限ります。）※		ハ	住宅用家屋証明書（特定建築物用）		ニ	(イ) 及び (ロ) の書類	(イ) 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し (ロ) 住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書	ホ	住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能証明書の写し（ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証するものに限ります。）		<input type="checkbox"/>
イ	確認済証の写し又は検査済証の写し（令和 5 年 12 月 31 日以前に確認を受けたことを証するものに限ります。）																	
ロ	登記事項証明書（令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことを証するものに限ります。）※																	
ハ	住宅用家屋証明書（特定建築物用）																	
ニ	(イ) 及び (ロ) の書類	(イ) 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し (ロ) 住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書																
ホ	住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能証明書の写し（ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証するものに限ります。）																	
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）	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》及び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 ② 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 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は、戸籍の附票の写しなど ④ 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 ⑤ 買い換えた居住用財産の住宅借入金等の残高証明書	<input type="checkbox"/>															
6	特定居住用財産の譲渡損失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》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 ② 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 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は、戸籍の附票の写しなど ④ 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"/>															
7	特定の事業用資産の買換えの特例（措法 37 条）	① 買換資産の取得を証する書類（買い換えた事業用資産の登記事項証明書※など） ② 譲渡資産や買換資産に関する証明書等	<input type="checkbox"/>															
8	収用等により資産が買い取られた場合の5,000 万円控除の特例（措法 33 条の4）	公共事業施行者から交付を受けた収用証明書、公共事業用資産の買取り等の申出証明書及び公共事業用資産の買取り等の証明書	<input type="checkbox"/>															
9	相続財産に係る譲渡所得の特例（措法 39 条）	相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書	<input type="checkbox"/>															
10	固定資産の交換（所法 58 条）	交換により取得した資産及び交換で渡した資産の登記事項証明書※など	<input type="checkbox"/>															
11	特定期間に取得した土地等を譲渡した場合の1,000 万円の特別控除（措法 35 条の2）	土地等の登記事項証明書※や土地等を取得したときの売買契約書の写しなどで、譲渡した土地等が平成 21 年又は平成 22 年に取得されたものであることを明らかにするもの	<input type="checkbox"/>															

所法：所得税法 措法：租税特別措置法

※ 登記事項証明書については、「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」を提出することなどにより、その添付を省略することができます。
ご不明な点は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】をご覧ください。税務署にお尋ねください。