

# 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合の特例チェックシート

一面

- I 3,000万円の特別控除の特例・措法35条 ⇒ 一面・二面
- II 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 ⇒ 二面

住 所 \_\_\_\_\_ 氏 名 \_\_\_\_\_

- ☆ 特例の概要等については、「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」の36～37ページをご覧ください。
- ☆ 平成24年分の申告で「3,000万円の特別控除の特例(措法35条)」や「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)」の適用を受ける場合は、翌年(平成25年)、翌々年(平成26年)に、借入金により住宅を取得しても住宅借入金等特別控除(いわゆる「ローン控除」)(措法41条)の特例の適用を受けることができません。
- ☆ 「はい」「いいえ」を○で囲みながら進んでください。
- ☆ 「※」に該当する場合は、職員にお尋ねください。

## I 3,000万円の特別控除の特例・措法35条

1	あなた(売却した方)が売却物件にお住まいでしたか？ ※ 単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合 ※ 住まいが2か所以上ある場合	いいえ	特 例 の 適 用 を 受 け ら れ ま せ ん
はい ↓			
2	あなたが売却した住まい(=家屋)から転居したのは、平成21年1月2日以後ですか？	いいえ	
はい ↓			
3	売却した住まいはあなたのもの了吗？(所有権がありましたか？) ※ 敷地のみを売却で、家屋の所有者が異なる場合 ※ 売却するために家屋を取り壊した場合 ※ お住まいの敷地の一部を売却した場合	いいえ	
はい ↓			
4	売却先(買主)は第三者ですか？ ※ 売却先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	いいえ	
はい ↓			
5	売却物件の全部を住まいとして利用していましたか？ ※ 店舗兼住宅のように、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合	いいえ	
はい ↓			
6	あなたは、平成22年分、平成23年分の所得税の申告で、今回売却した住まい以外の居住用財産について(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(いわゆる「ローン控除」)または認定長期優良住宅新築等特別税額控除の特例の適用を受けていませんか？ (受けていない⇒「はい」、受けている⇒職員に確認後、進んでください。)	いいえ	
はい ↓			
7	あなたは、平成24年分の申告で、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(ローン控除)または認定長期優良住宅新築等特別税額控除の特例を適用しませんか？ (適用しない⇒「はい」、適用する⇒「いいえ」)	いいえ	
はい ↓			
8	あなたは、平成22年分、平成23年分の所得税の申告で、居住用財産関係の特例の適用を受けていませんか？ (受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」) 《居住用財産関係の特例》 3,000万円の特別控除(措法35条)、買換え(交換)の特例(措法36条の2・措法36条の5)、譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5・措法41条の5の2)	いいえ	

☆ 二面へ続く はい

☆ 一面から続く



措法35条の特例の適用を受けることができます

二面

- ☆ 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。
- ☆ 3,000万円の特別控除額を差し引いた後においても譲渡所得が算出される場合で、この面(二面)の項目「9」、「10」及び「11」の要件を満たしている場合には、「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」を併用して受けることができます。  
この面(二面)の参考欄もお読みの上、項目「9」へお進みください。

- ☆ 3,000万円の特別控除の特例は、受けられませんが、この面(二面)の項目「9」、「10」及び「11」の要件を満たしていれば、「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」が受けられます。  
項目9へお進みください。

(参考)

- ☆ 配偶者特別控除などの所得控除が適用される合計所得金額の判定は、3,000万円の特別控除前の譲渡益の金額で判定します。

【平成24年分用】

II 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

- ☆ 「はい」「いいえ」を○で囲みながら進んでください。
- ☆ 「※」に該当する場合は、職員にお尋ねください。
- ☆ 一面の項目1～7がすべて「はい」であることを確認した後に進んでください。

9	売却した住まいは、国内に所在するものですか？	いいえ	受特 け 例 ら の れ 適 ま 用 せ ん を
はい ↓			
10	平成22年分、平成23年分に軽減税率の特例(措法31条の3)の適用を受けていませんか？ (受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」)	いいえ	
はい ↓			
11	売却した住まいは家屋・敷地ともに平成13年12月31日以前に取得(購入)しましたか？ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判定します。 ※ 家屋を増改築した場合 ※ 敷地を買い増した場合	いいえ	
はい ↓			

措法31条の3の特例の適用を受けることができます

この「チェックシート」は、次の書類とともに確定申告書に添付して提出してください。

- ☆ I 措法35条・II 措法31条の3の特例の適用に共通する必要な書類
  - 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】
  - 売却した住まいの所在地の住民票(除票)(売却した日から2か月を経過した日後に交付を受けたもの)の写し  
※ 同一市区町村内での転居の場合は、職員にお尋ねください。
- ☆ II 措法31条の3の特例の適用に必要な書類
  - 売却した家屋の登記事項証明書又は閉鎖に係る登記事項証明書
  - 売却した土地の登記事項証明書(借地の場合には、土地賃貸借契約書など)