

居住用財産を譲渡した場合の特例適用チェック表

このチェック表は、居住用財産を譲渡した場合の特例の適用要件について、チェックしていただくためのものです。ご自分でチェックの上、確定申告書、譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）及び添付書類とともに提出してください。

居住用財産を譲渡した場合で一定の要件を満たすときには、次の1又は2の特例のうち、いずれか一つの特例を選択して適用することができます。

1 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35①）

居住用財産を譲渡した場合に、譲渡所得の金額の計算上3,000万円までの特別控除額を控除することができる特例です。

2 特定の居住用財産の買換えの特例（措法36の2）

一定の要件を満たす居住用財産を譲渡し、一定の期間内に居住用財産を取得して居住した場合に、譲渡価額が買換資産の取得価額以下の場合には、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を超える場合には、その超えた部分について譲渡所得が課税される特例です。

| | | | |
|----|----|--------------|----|
| 私は | 措法 | の特例の適用を受けます。 | 氏名 |
|----|----|--------------|----|

1 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35①）

| | チ ャ ッ ク 項 目 <small>（チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、措法35①の特例を適用することができます。）</small> | 該 当 | 非該当 |
|---|---|-----|-----|
| ① | あなたが居住の用に供していたもの（居住していた時点において、あなたが所有していたもの）の譲渡ですか。 | は い | いいえ |
| | あなたが譲渡した居住用財産から転居している場合、転居したのは、平成30年1月2日以後ですか。 | は い | いいえ |
| ② | 配偶者・直系血族・生計を一にする親族等への譲渡ですか。 | いいえ | は い |
| ③ | 令和元年分又は令和2年分において、既に居住用財産の譲渡所得の特例（措35①、36の2、36の5、41の5、41の5の2）の適用を受けていますか。 | いいえ | は い |
| ④ | 居住の用に供していた家屋を取り壊し、土地等のみを譲渡した方は、次のイ及びロをチェックしてください。 | | |
| | イ 家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をしましたか。 | は い | いいえ |
| | ロ 家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等に使用していませんか。 | は い | いいえ |
| ⑤ | 居住用財産が2か所以上ある方は、次のイ又はロのいずれかをチェックしてください。 | | |
| | イ 譲渡の時、譲渡した資産に居住していた場合は、譲渡の時においてその家屋が主たる家屋ですか。 | は い | いいえ |
| | ロ 譲渡の時、譲渡した資産に居住していなかった場合は、その家屋に居住しなくなった時において、譲渡した資産が主たる家屋ですか。 | は い | いいえ |
| ⑥ | この譲渡について、優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例（措法31の2）の適用を受けますか。 | いいえ | は い |
| ⑦ | この譲渡について、交換又は買換え等の特例（所法58、措法33、33の2、33の3、33の4、34、34の2、35の2、35の3、37、37の4、37の8、37の9）の適用を受けますか。 | いいえ | は い |
| ⑧ | 平成30年分、令和元年分、令和2年分又は令和3年分のいずれかの年分において、今回売却した居住用財産以外について（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（措法41、41の2。いわゆる「ローン控除」）又は認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除（措法41の19の4）の特例の適用を受けていますか。 ※ これらの特例を適用している家屋の居住開始日が平成30年1月1日以降である場合は、今回、居住用財産を譲渡した場合の特例を重複して適用することはできません。 | いいえ | は い |

- (注) 1 この特例（措法35①）を適用した場合には、令和4年分及び令和5年分において、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の特例（措法41、41の2）及び住宅新築等特別税額控除の特例（措法41の19の4）を新たに適用することはできません。
- 2 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例（措法35③）の適用を受ける場合においても、重複してこの特例（措法35①）を適用することができますが、その場合、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。

2 特定の居住用財産の買換えの特例（措法36の2）

| チエツク項目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、措法36の2の特例を適用することができます。) | | 該 当 | 非該当 |
|--|--|-----|-----|
| ① | 譲渡した資産は、表面①から⑦のチェック項目のすべてについて「該当」となりますか。 | は い | いいえ |
| ② | 譲渡した資産は、平成22年12月31日以前に取得したものですか（譲渡資産を相続又は贈与により取得している場合には、原則として被相続人又は贈与者が取得した日で判定します。）。 | は い | いいえ |
| ③ | 譲渡した資産の譲渡に係る対価の額（令和元（平成31）年・令和2年に当該譲渡資産と一体として当該個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡をしている場合には、その価額を加算した額）は、1億円以下ですか。 | は い | いいえ |
| ④ | 買い換えた資産は、令和2年・令和3年中に取得したものの又は令和4年中に取得する予定のもので、国内にあるものですか。 | は い | いいえ |
| ⑤ | 買い換えた資産に、現在居住していますか。又は、取得した翌年中にあなたの居住の用に供する予定ですか。 | は い | いいえ |
| ⑥ | この譲渡について、居住用財産の譲渡の軽減税率の特例（措法31の3）の適用を受けますか。 | いいえ | は い |
| ⑦ | 贈与、交換、出資又は代物弁済による譲渡ですか。 | いいえ | は い |
| ⑧ | 譲渡した資産に10年以上居住していましたか。 | は い | いいえ |
| ⑨ | 買い換えた家屋の床面積のうち居住用部分の床面積が50㎡以上で、その敷地の面積が500㎡以下ですか（その家屋が建築後使用されたことのある耐火建築物の場合は、①取得の日以前25年以内に建築されたもの、又は、②建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定若しくは国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準（以下「耐震基準」といいます。）に適合することが証明されたものであること。また、その家屋が建築後使用されたことのある耐火建築物以外の家屋である場合は、①取得の日以前25年以内に建築されたもの、又は②取得期限までに耐震基準について適合することが証明されたものであること。）。 | は い | いいえ |
| ⑩ | 令和元年分又は令和2年分において、居住用財産の譲渡の軽減税率の特例（措法31の3）の適用を受けていますか。 | いいえ | は い |
| ⑪ | 平成30年分、令和元年分、令和2年分又は令和3年分のいずれかの年分において、今回売却した居住用財産以外について（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（措法41、41の2。いわゆる「ローン控除」）の特例の適用を受けていますか。 ※ これらの特例を適用している家屋の居住開始日が平成30年1月1日以降である場合は、今回、居住用財産を譲渡した場合の特例を重複して適用することはできません。 | いいえ | は い |

- (注) 1 この特例（措法36の2）を適用した場合には、令和4年分及び令和5年分において、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の特例（措法41、41の2）を新たに適用することはできません。
2 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例（措法35③）の適用を受けている場合においても、重複してこの特例（措法36の2）を適用することができます。

【添付書類】

<措法35①・措法36の2>

居住用財産の譲渡に係る契約締結日の前日において、譲渡をした方の住民票に記載されていた住所と譲渡した資産の所在地が異なるなど一定の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しなど、譲渡した資産を居住の用に供していたことを明らかにするもの

<措法36の2>

- 譲渡した資産の登記事項証明書その他これに類する書類で、譲渡資産の所有期間が10年を超えることを明らかにするもの
 - 譲渡した資産の売買契約書の写しその他の書類で、譲渡対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの
 - 買い換えた資産の取得を証明する書類
〔買換資産を既に取得している場合〕
 - 買換資産の登記事項証明書
 - 売買契約書、工事請負契約書、領収書等の取得価額の分かる書類
(買換家屋が建築後使用されたことのある家屋である場合には、その取得の日以前25年以内に建築されたもの、又は当該家屋が耐震基準を満たす家屋であることを証明する書類)
- 〔買換資産を取得する予定の場合〕
- 買換（代替）資産の明細書
(取得後に、登記事項証明書などの書類の提出が必要です。)

※ 「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」又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を添付することなどにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができます。