

# 令和4年分確定申告のあらまし

(譲渡所得・株式譲渡・贈与税)

名古屋東税務署



## 令和4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。

3ページから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)も課税されます(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「取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」及び「基礎控除」の判定の基となる「合計所得金額」(14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がいる場合には、あなたの合計所得金額(14ページ参照)によっては、これらの控除が受けられないことがあります。  
特に、これらの控除を受けている方が給与所得者の場合は、ご注意ください。
- ここに説明していない事柄や分からないことがありましたら、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

### お知ろせ

- 平成25年分から令和19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。
- マイナンバー(個人番号)の記載等について  
確定申告書を提出する際は、毎回、

マイナンバー(個人番号)の写し + 本人確認書類の提示又は写しの写しが必要ですが、

**本人確認** 【例1】マイナンバーカード

**書類の例** 【例2】通知カード、住民票の写しなど+運転免許証、公的医療保険の被保険者証など

※ 本人確認書類の提示又は写しの添付に当たっては、次の点に留意してください。

- 1 「通知カード」は、既に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所などが住民票に記載されている内容と一致している場合に限り利用できます。
- 2 「住民票の写し」は、マイナンバーの記載のあるものに限ります。
- 3 「公的医療保険の被保険者証」の写しを添付する場合、写しの保険者番号及び被保険者等記号・番号部分を復元できない程度に塗り潰してください。

詳しくは、「令和4年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の41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。

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

譲渡価額

取得費
譲渡費用
特別控除額
課税長期 (短期) 譲渡 所得金額

①資産の購入代金、②仲介手数料、③登記費用（非業務用資産に係るもの）、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額（取得価額）です。

(注1) 建物の取得費  
「建物の取得価額」から一定の方法で計算した「償却費相当額」（35ページ参照）を控除して計算します。

$$\text{建物の取得価額} - \text{償却費相当額} = \text{建物の取得費}$$

(注2) 概算取得費控除の特例  
実際の取得費が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合には、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

(注3) 相続や贈与などにより取得した土地や建物を売却した場合の取得費  
被相続人や贈与者とその土地や建物を買い入れたときの取得費によります。  
なお、相続や贈与などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税の金額も、他の所得の必要経費となるものを除き、取得価額に含まれます（2 概算取得費控除の特例を選択する場合を除きます。）。

(注4) 交換等の場合の特例を受けて取得している場合の取得価額  
お売りになった土地や建物を取得する際に、交換や買換え（代替）の特例を適用している場合における取得価額は、これらの特例の規定により引き継がれることとなる金額によります。

(注5) 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）  
相続などにより取得した財産を相続の開始があった日の翌日から相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までにお売りになった場合には、あなたに課税された相続税のうち、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」（国税庁ホームページからダウンロードできます。）により計算した金額を、その取得費として加算することができます。

①仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取壊し費用や取壊し損などの金額です。

(注) 修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

居住用財産を売却（譲渡）した場合の3,000万円の特別控除や収入などがあった場合の5,000万円の特別控除などがあります。

(注1) これらの特別控除は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が各特別控除の額に満たない場合には、その金額が限度となります。

(注2) その年中の資産の譲渡につき、2以上の特別控除の適用を受ける場合の特別控除額は、その年を通じて合計5,000万円が限度となります。

(注) 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、その額は譲渡価額に算入されます。

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

参考事項

【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<sup>㉞</sup>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28年12月31日以前に取得した土地や建物を令和4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29年1月1日以後に取得した土地や建物を令和4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~R元:9.30	R元:10.1~
※1	1+消費税の税率	1.03	1.05	1.08	1.10
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08	0.10

(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。

㉞ 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、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(※4)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。

※4 「国外中古建物の不動産所得の損益通算等の特例」(指法41条の4の3)の適用を受けた国外中古建物を売却した場合には、その建物の償却費の累積額からこの特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する部分の金額の合計額を控除した金額となります。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率(※5)} \times \text{経過年数(※6)} = \text{償却費相当額(※7)}$$

※5 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

※6 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。

※7 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、国税庁ホームページ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(指法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(指法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(指法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(軽減分)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(指法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(指法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(指法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

参考1

※「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」については、①入居した年、その前年又は前々年に上記(1)~(3)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「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の対象となる資産以外の資産を譲渡し、上記(1)~(3)の特例の適用を受ける場合には、その適用を受けることはできません。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31年1月2日以後に居住しなくなったものに限りません。)
- 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31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せん。)

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と同族会社などに売却した場合
- ハ 原則として、売却した年の前年及び前々年に居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けている場合 等

※ 詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

**(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ときであっても、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	$\text{譲渡価額(収入金額)} - \left( \text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ <p style="text-align: center;">※ 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（軽減分）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、代わりに居住用財産（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は、その差額について税金がかかります。

※ 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をその買換資産を取得した日以後に売却した場合の譲渡所得の金額の計算におけるその買換資産の取得価額は、その買換資産の実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継いだ価額がその買換資産の取得価額になりますのでご注意ください。

適用要件	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	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 ② 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。

適用要件	イ	<p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(ハ) 家屋が耐火建築物の中古住宅である場合は、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（イ又はロに該当する家屋に限ります。）</p> <p>(ニ) 家屋が耐火建築物以外の中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又は一定の期限までにいわゆる耐震住宅として証明されたもの（イ又はロに該当する家屋に限ります。）</p> <p>(ホ) 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</p> <p>(ヘ) 上記イ又はロの家屋に令和6年1月1日以後に入居見込みである場合において、その家屋が次のいずれにも該当しないときには、一定の省エネ基準（断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上）を満たす必要があります。</p> <p>① 令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの</p> <p>② 令和6年6月30日以前に建築されたもの</p>
	ロ	<p>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</p> <p>② 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。</p>
	ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

及び税額の計算 譲渡所得金額	①	<b>譲渡価額</b> - <b>取得した居住用財産（買換資産）の取得価額</b> = <b>収入金額</b>
	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	<b>収入金額</b> - <b>必要経費</b> = <b>課税長期譲渡所得金額</b>
	④	<b>課税長期譲渡所得金額</b> × <b>15%（所得税の税率）</b> = <b>税額</b>

申告 手続 その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。

**14) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5）**

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件	譲渡資産	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、平成28年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの	
	買換資産	イ	<p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
		ロ	<p>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</p> <p>② 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。</p>
	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	

参考1



譲渡損失の計算

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

(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) 買換資産の取得が令和5年中に行われる場合には、44ページの③及び④の書類は、令和5年分の確定申告書に添付し、その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、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書(原則として、特例の適用を受けようとする年の12月31日現在のもの)などを添付する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5の2)

居住用財産(譲渡資産)を売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(下記の図を参照)については、その年分の他の所得と損益通算することができます。

また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件

譲渡資産

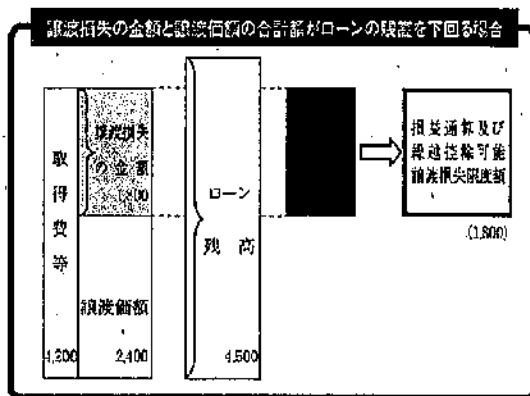
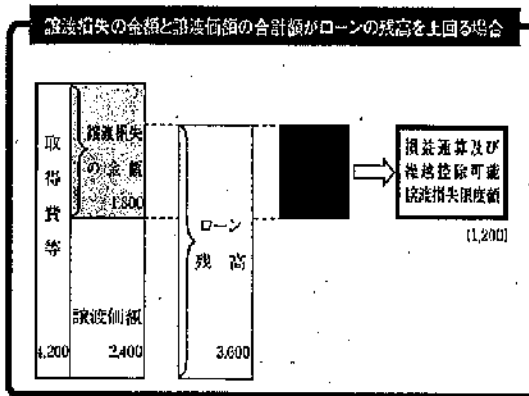
- イ 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産(具体的には、平成28年12月31日以前に取得した家屋とその敷地)で国内にあるもの
- ロ 売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

参考1

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。



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、その後ににおいて連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)を提出する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

**【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)
買換え資産	買換え資産の取得	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譲渡損失の金額	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これらの特例の詳細な内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

**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。

※ 「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】**

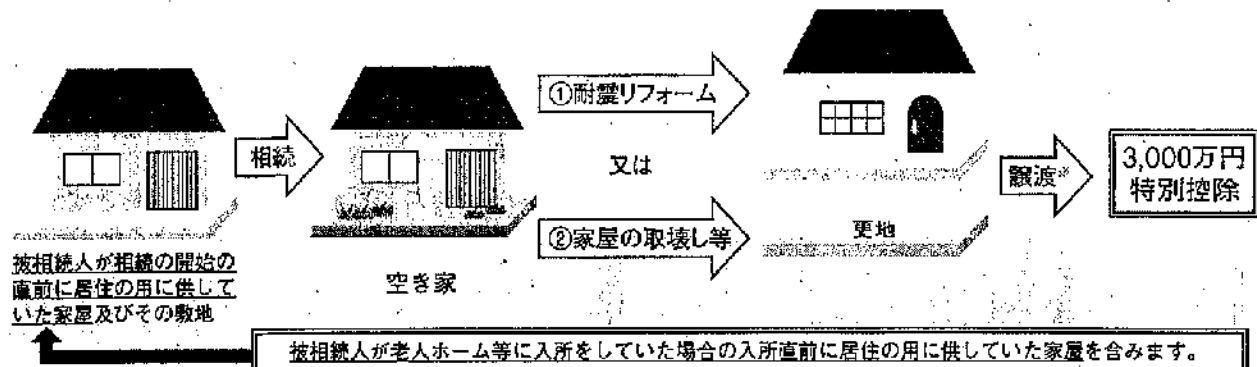
相続の開始の直前において被相続人(包括遺贈者を含みます。)が居住していた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるものをいいます。

- 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。

○ 被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋についても、一定の要件に該当すれば、この特例の適用を受けることができます。詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。



※ 相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに譲渡

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 ③ 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 ④ 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や同族会社などに売却したものでないこと

金額の計算 譲渡所得	長期（短期）譲渡所得 <span style="margin-left: 100px;">特別控除額</span>
	$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$
	※ 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「被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
------	--

参考1

※ 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）」等の適用を兼ねて受けることはできません。詳しくは税務署にお尋ねください。  
 ※ 「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】（5面）」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。

- (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のタックスアンサーをご覧ください。
- ① 取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 特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）
  - ⑥ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例（措法35条の3）
  - ⑦ 固定資産（土地や建物など）を交換した場合の特例（所法58条）
  - ⑧ 特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条及び措法37条の4）
  - ⑨ 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）
  - ⑩ 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）
  - ⑪ 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/m<sup>2</sup>)

構造	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄骨 鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4

注 「建築着工統計(国土交通省)」の「構造別:建築物の枚、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1m<sup>2</sup>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3の場合の建築単価 123,100円/m<sup>2</sup>】

### 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	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/m <sup>2</sup>
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③	m <sup>2</sup>
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、上記(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	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「※5 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3の場合】

事例3の建物は、平成元年に建築された木造住宅ですから、上記1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は123,100円/m<sup>2</sup>となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 平成元年3月3日

② 123,100円/m<sup>2</sup>

③ 200.00m<sup>2</sup>

④ 24,620,000円

(123,100円/m<sup>2</sup>×200.00m<sup>2</sup>) となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額60,000,000円からここで計算した建物の取得価額24,620,000円を差し引いた価額

35,380,000円

となります。

国税庁ホームページを利用して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、2ページから9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

※ 国税庁ホームページ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、2ページから9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		〔申告書第一表の⑧欄の金額〕		A
↓				
Aの金額	給与所得の金額			
～550,999円	0円			
551,000円 ～1,618,999円	A - 550,000円			
1,619,000円 ～1,619,999円	1,069,000円			
1,620,000円 ～1,621,999円	1,070,000円			
1,622,000円 ～1,623,999円	1,072,000円			
1,624,000円 ～1,627,999円	1,074,000円			
1,628,000円 ～1,799,999円	A ÷ 4の金額 (千円未満の端 数は切り捨て)	B × 2.4 + 100,000円		
1,800,000円 ～3,599,999円	↓	B × 2.8 - 80,000円		
3,600,000円 ～6,599,999円	000円	B × 3.2 - 440,000円		
6,600,000円 ～8,499,999円	A × 0.9 - 1,100,000円			
8,500,000円～	A - 1,950,000円			

#### ○ 所得金額調整控除

次の①又は②に該当する場合は、それぞれの算式により計算した金額（F又はJ）をCの金額から控除します。

なお、①と②の両方に該当する場合は、①の計算をした後に②の計算を行い、①と②のいずれにも該当しない場合は、これらの計算は不要です。

詳しくは、「令和4年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の10ページをご覧ください。

① Aの金額が850万円を超え、あなた、同一生計配偶者若しくは扶養親族のいずれかが特別障害者である場合又は23歳未満の扶養親族がいる場合

Aの金額	(最高1,000万円)	円	D
D - 850万円			円
所得金額調整控除額 (E × 0.1)			円
差引金額 (C - F)			円

② あなたに給与所得と公的年金等の雑所得がある場合で、給与所得控除後の給与等の金額と公的年金等の雑所得の金額の合計額が10万円を超える場合

Cの金額	(最高10万円)	円	H
公的年金等の雑所得の金額 (※)			円
所得金額調整控除額 (H + I) - 10万円			円
差引金額	①の計算をした場合 (G - J)		円
	①の計算をしなかった場合 (C - J)		円

※ 「公的年金等の雑所得の金額」については、「令和4年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の11ページから12ページをご覧ください。

○ ここで計算した給与所得の金額（C）又は給与所得の金額から所得金額調整控除額を差し引いた金額（G又はK）は、申告書第一表の「所得金額等」〔⑥給与〕欄へ転記します。

#### (2) 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⑦欄の金額〕	円	L
-----------	----------------	---	---

※ 申告書第三表の「税金の計算」〔⑦課税される所得金額〕欄の書き方は、18ページ、25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。

Lの金額	M (所得税の税率)	N (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	(L × M - N)
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⑧欄へ〕

#### 4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

※「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
所得 分 離 課 税 額	短期譲渡	一般分 ⑥⑤ 平成29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) ⑥⑥ 平成29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 ⑥⑧ 平成28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) ⑥⑨ 平成28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) ⑦⑩ 平成23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取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、取用等による譲渡、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、取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

- 令和2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、令和4年分の消費税の課税事業者に該当します。  
※ 令和2年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（令和3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、令和4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、令和4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に該当しますので、令和4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、令和5年3月31日（金）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。）をご覧ください。
- 令和5年10月1日からインボイス制度が開始されます。インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です。詳しくは、国税庁ホームページの「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。



▷インボイス制度  
特設サイト

【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をご覧くださいか、最寄りの税務署にお尋ねください）。

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 <sup>※</sup>	<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 <sup>※</sup> 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 <sup>※</sup> 、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	<input type="checkbox"/>
	⑦ 令和5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 <sup>※</sup> 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	④ 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"/>
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書 <sup>※</sup> 、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」の注参照）	<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 <sup>※</sup> 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	④ 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"/>
	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 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書 <sup>※</sup> 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"/>

※ 登記事項証明書の添付については、その写し又は「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産番号等の明細書」などの不動産番号等の記載のある書類の添付によりこれに代えることができます。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。





令和4年分

## 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）

チエック項目 (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35①の特例を適用することができます。)		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31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2年分又は令和3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）の適用を受けますか。	いいえ	は い
⑧	令和元年年分、令和2年年分、令和3年年分又は令和4年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31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5年分及び令和6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、15-11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 ッ 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23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2年・令和3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3年・令和4年中に取得したものの又は令和5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2年分又は令和3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	令和元年分、令和2年分、令和3年分又は令和4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31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5年分及び令和6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。

令和4年分

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適用チェック表

このチェック表は、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、確定申告書及び添付書類（裏面に掲載しています。）とともに提出してください。

特定の居住用財産を買換えた場合で一定の要件を満たすときには、その譲渡損失の金額について、土地・建物等の譲渡による所得以外の一定の所得との損益通算及び翌年以後3年内の各年分の総所得金額等から繰越控除をすることができます（措法41の5）。

		氏 名		
チ ェ ッ 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、この特例を適用することができます。)			該 当	非 該 当
譲渡資産	令和4年中に譲渡したもので、その譲渡した資産は、平成28年12月31日以前に取得したものでか。		は い	い い え
	あなたが居住の用に供していたもので、国内にあるものでか。		は い	い い え
	あなたが譲渡した居住用財産から転居したのは、平成31年1月2日以後ですか。		は い	い い え
	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
買換資産	買換資産は、令和3年・令和4年中に取得したもの又は令和5年中に取得する予定のもので、国内にあるものでか。		は い	い い え
	買換資産は、あなたの居住の用に供されていますか。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
	買換資産は、一定の住宅借入金等により取得したものでか。また、取得した年の12月31日において住宅借入金等の残高を有していますか（住宅借入金等の範囲は、裏面参照）。		は い	い い え
	買換資産の居住用部分の床面積は50㎡以上ですか。		は い	い い え
その他	令和2年分又は令和3年分において、居住用財産の譲渡所得の特例（措法31の3①、35①、36の2、36の5）の適用を受けていますか。		い い え	は い
	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生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、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の5）の適用を受けていますか。		い い え	は い
	令和元年分、令和2年分、令和3年分、令和4年分のいずれかの年分において生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）の適用を受けていますか。		い い え	は い

- (注) 1 繰越控除の適用を受ける年分（新たにこの特例の適用を受けた翌年分以降の年分）においては、①その年の合計所得金額が3,000万円を超えないこと、②その年の12月31日（死亡した場合は死亡の日）において、その買換資産に係る一定の住宅借入金等の残高を有していること、という要件を満たす必要があります。なお、譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、500㎡までの部分についてのみ、繰越控除の対象となります。
- 2 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35③）の適用を受けている場合においても、この特例を適用することができます。

【添付書類】

1 譲渡損失が生じた年分の確定申告書に添付する書類

- 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》
- 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【措法41条の5用】
- ③ 売却した年の1月1日において、譲渡資産の所有期間が5年を超えるものであること及び土地等の面積を明らかにするもの
  - ・ 登記事項証明書
  - ・ 売買契約書の写し
  - ・ その他これらに類する書類
- ④ 買換資産の取得年月日及び家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにするもの
  - ・ 登記事項証明書
  - ・ 売買契約書の写し
  - ・ その他これらに類する書類
- ⑤ 買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書
- ⑥ 提出期限までに居住の用に供していない場合には、その旨及びその居住の用に供する予定年月日その他の事項を記載した書類

(注) 1 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を添付する必要があります。

2 令和5年中に買換資産を取得する場合には、④、⑤及び⑥に掲げる書類について、令和6年3月15日までに提出する必要があります。

3 「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。

2 繰越控除を受けようとする年分（令和5年分以後）の確定申告書に添付する書類

繰越控除を受けようとする各年の12月31日（その者が死亡した日の属する年にあつては、その死亡した日）における買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書

(注) 1 繰越控除の計算は、「申告書B（第一表、第二表）」の様式を使用して行います（その年分に分離課税の土地建物等の譲渡所得がない場合）。

2 譲渡損失を翌年（令和5年）分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年（令和6年）以後に繰り越す譲渡損失の額がある場合は、上記（注）1の申告書のほか「申告書第四表（損失申告用）」を提出する必要があります。

○住宅借入金等の範囲

この特例の適用対象となる住宅借入金等とは、住宅の取得等に要する資金に充てるために金融機関又は独立行政法人住宅金融支援機構等から借り入れたもので、契約において償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済するものをいいます。

## 令和4年分

## 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適用チェック表

このチェック表は、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、確定申告書及び添付書類（裏面に掲載しています。）とともに提出してください。

特定の居住用財産を譲渡した際に一定の譲渡損失の金額（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した金額が限度となります。）がある場合には、土地・建物等の譲渡による所得以外の一定の所得との損益通算及び翌年以後3年内の各年分の総所得金額等から繰越控除をすることができます（措法41の5の2）。

		氏 名		
チ ェ ッ 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、この特例を適用することができます。)		該 当	非該当	
1	令和4年中に譲渡したもので、その譲渡した資産は、平成28年12月31日以前に取得したものでですか。	は い	いいえ	
2	あなたが居住の用に供していたもので、国内にあるものでですか。	は い	いいえ	
3	あなたが譲渡した居住用財産から転居したのは、平成31年1月2日以後ですか。	は い	いいえ	
4	売買契約を締結した日の前日において、譲渡した資産に係る一定の住宅借入金等の残高を有していますか（住宅借入金等の範囲は、裏面参照）。	は い	いいえ	
5	譲渡した資産に係る一定の住宅借入金等の残高は、譲渡価額を超えるものでですか。	は い	いいえ	
6	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	
7	令和2年分又は令和3年分において、居住用財産の譲渡所得の特例（措法31の3①、35①、36の2、36の5）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	
8	令和元年分、令和2年分、令和3年分又は令和4年分のいずれかの年分において生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、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の5）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	
9	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生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、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の5の2）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	

- (注) 1 繰越控除の適用を受ける年分（新たにこの特例の適用を受けた翌年分以降の年分）においては、その年の合計所得金額が3,000万円を超えないことという要件を満たす必要があります。
- 2 損益通算及び繰越控除の対象となる譲渡損失の金額は、住宅借入金等の残高の合計額から譲渡の対価の額を控除した残額が限度となります（裏面〔計算例〕参照）。
- 3 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（措法35②）の適用を受けている場合においても、この特例を適用することができます。

【添付書類等】

1 譲渡損失が生じた年分の確定申告書に添付する書類

- 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》
- 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【措法41条の5の2用】
- ③ 売却した年の1月1日において、譲渡資産の所有期間が5年を超えるものであることを明らかにするもの
  - ・ 登記事項証明書
  - ・ 売買契約書の写し
  - ・ その他これらに類する書類
- ④ 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（売買契約日の前日のもの）

- (注) 1 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を添付する必要があります。
- 2 「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。

○住宅借入金等の範囲

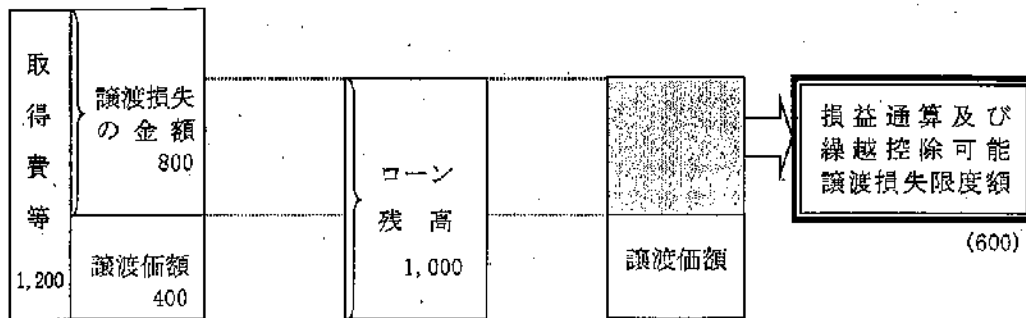
この特例の適用対象となる住宅借入金等とは、住宅の取得等に要する資金に充てるために金融機関又は独立行政法人住宅金融支援機構等から借り入れたもので、契約において償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済するものをいいます。

2 繰越控除を受けようとする年分（令和5年分以後）の確定申告書

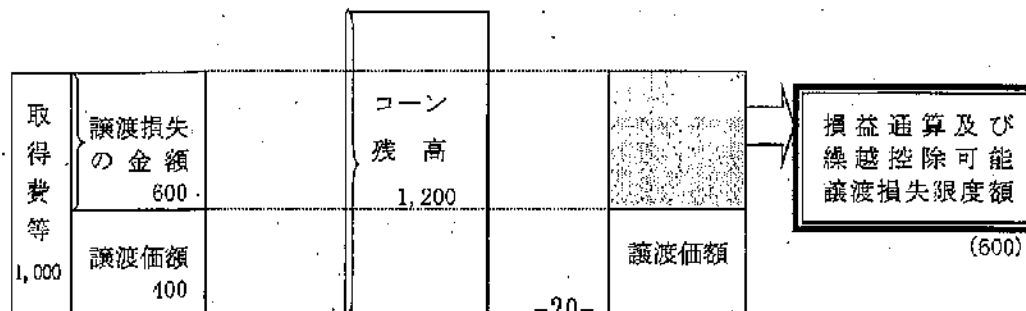
- ・ 繰越控除の計算は、「申告書B（第一表、第二表）」の様式を使用して行います（その年分に分離課税の土地建物等の譲渡所得がない場合）。
- ・ 譲渡損失を翌年（令和5年）分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年（令和6年）以後に繰り越す譲渡損失の額がある場合は、上記の申告書のほか「申告書第四表（損失申告用）」を提出する必要があります。

【計算例】

- 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計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がローンの残高を下回る場合



令和4年分

## 被相続人の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、相続又は遺贈により取得した被相続人の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35③）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。

※ この特例は譲渡資産の前所有者（被相続人）から相続又は遺贈により取得した持分に対応する部分の譲渡所得に適用があるため、被相続人の相続開始前からあなたが所有していた持分に対応する部分の譲渡所得は、本特例の対象ではありません。

		氏名		
チエック項目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)		該当	非該当	
1	あなたは、譲渡した資産の前所有者（被相続人）の相続人又は包括受遺者ですか。	はい	いいえ	
2	相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産を譲渡したもので、その相続開始の日は、平成31年1月2日以後ですか。	はい	いいえ	
3	あなたは、相続又は遺贈により被相続人が居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等の両方を取得していますか。	はい	いいえ	
4	あなたは、その家屋又は敷地等について既にこの特例の適用を受けていますか。	いいえ	はい	
特定事由（裏面（注）1）に該当する場合は、次のイからハまでをチェックしてください。				
5	イ 譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、引き続き被相続人の物品の保管等の用に供されていましたか。	はい	いいえ	
	ロ 譲渡した家屋は、被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の方の居住の用に供されていましたか。	いいえ	はい	
	ハ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前までの間において、老人ホーム等が被相続人の主たる居住用家屋ですか。	はい	いいえ	
被相続人が居住の用に供していた家屋について、次のイからハまでをチェックしてください。				
6	イ 昭和56年5月31日以前に建築されたものですか。	はい	いいえ	
	ロ 区分所有建物（マンション等）ですか。	いいえ	はい	
	ハ 相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人以外に居住していた方はいますか。	いいえ	はい	
7	譲渡した資産は、相続開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が居住の用に供していた家屋、その家屋及びその家屋の敷地等又はその家屋の取壊し等の後の敷地等ですか。	はい	いいえ	
8	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	
9	譲渡した資産の対価の額は、1億円以下ですか。 <small>※ 被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋の敷地等を相続等により取得したあなたを含む相続人等が、相続の時からあなたが譲渡した日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに当該家屋又は当該家屋の敷地等を譲渡した価額の合計額が1億円を超える場合には、本特例を適用することはできません。</small>	はい	いいえ	
被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋とともにその家屋の敷地等を譲渡した方は、次のイ及びロをチェックしてください。				
10	イ 譲渡した家屋は、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	はい	
	ロ 譲渡した家屋は、譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合していますか。	はい	いいえ	
被相続人が居住の用に供していた家屋の全部の取壊し等をした後に、その家屋の敷地等のみを譲渡した方は、次のイからハまでをチェックしてください。				
11	イ 取壊し等をした家屋は、相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	はい	
	ロ 譲渡した敷地等は、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していましたか。	いいえ	はい	
	ハ 譲渡した敷地等は、家屋の取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供していましたか。	いいえ	はい	
12	この譲渡について、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）の適用を受けますか。	いいえ	はい	

【添付書類】

この特例を受ける方は、次の区分に応じ、次表に記載する書類を確定申告書に添付する必要があります。

1 被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋とともにその家屋の敷地等を譲渡した方

①	<p>被相続人が居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等の登記事項証明書その他の書類で次に掲げる事項を明らかにするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 譲渡をした方が、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその家屋の敷地等を被相続人から相続等により取得したこと。</li> <li>ロ 被相続人の居住の用に供していた家屋が、昭和56年5月31日以前に建築されたこと。</li> <li>ハ 被相続人の居住の用に供していた家屋が、区分所有建物（マンション等）ではないこと。</li> </ul>
②	<p>譲渡に係る売買契約書の写しその他の書類で譲渡した資産の対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの</p>
③	<p>譲渡した資産の所在地の市区町村長から交付を受けた次に掲げる事項の確認書（被相続人居住用家屋等確認書）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 相続の開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人が譲渡した家屋を居住の用に供しており、かつ被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。</li> <li>ロ 譲渡した家屋又は譲渡した家屋及びその家屋の敷地等が、相続の時から譲渡の時まで、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こと。</li> <li>ハ 譲渡した家屋が、特定事由により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。</li> <li>ニ 譲渡した家屋が、特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。</li> <li>ホ 譲渡した家屋が、特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。</li> <li>ヘ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合は、老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。</li> </ul>
④	<p>譲渡した家屋が、譲渡時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものである旨を証する次のいずれかの書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 耐震基準適合証明書 譲渡した家屋の譲渡の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り、</li> <li>ロ 建設住宅性能評価書の写し 譲渡した家屋の譲渡の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限り、</li> </ul>

2 被相続人が居住の用に供していた家屋の全部の取壊し等をした後にその敷地等のみを譲渡した方

①	<p>1 ①及び②に同じ</p>
②	<p>譲渡した資産の所在地の市区町村長から交付を受けた次に掲げる事項の確認書（被相続人居住用家屋等確認書）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 相続の開始又は特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人が、譲渡した敷地等に係る家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人以外に居住していた者がいなかったこと。</li> <li>ロ 譲渡した敷地等に係る家屋が、相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。</li> <li>ハ 譲渡した敷地等が、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。</li> <li>ニ 譲渡した敷地等が、取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。</li> <li>ホ 譲渡した敷地等に係る家屋が、特定事由により相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったこと。</li> <li>ヘ 譲渡した敷地等に係る家屋が、特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。</li> <li>ト 譲渡した敷地等に係る家屋が、特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。</li> <li>チ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合は、老人ホーム等が、被相続人が主として居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。</li> </ul>

(注) 1 特定事由とは、次に掲げる事由をいいます。

- (1) 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅（①の有料老人ホームを除きます。）に入居又は入所していたこと。
  - (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害者支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設（施設入所支援が行われるものに限ります。）又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居していたこと。
- 2 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）の適用を受ける場合においても、重複してこの特例（措法35③）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。
- 3 この譲渡について、交換又は買換え等の特例等（所法58、措法31の2、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）の適用を受ける場合には、この特例の適用を受けることはできません。
- 4 この特例の適用を受けようとする方は、被相続人が居住の用に供していた家屋又はその家屋の敷地等を相続等により取得した他の相続人等に対し、譲渡をした旨、譲渡した日等の事項を通知しなければなりません（措法35⑦）。
- 5 「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、登記事項証明書第22の添付を省略することができます。



個人の方が上場株式等を保有・譲渡した場合の

# 金融・証券税制について

つみたてNISA・NISA、ジュニアNISAの概要については、4ページの参考をご覧ください。

利子・配当

譲渡損失との  
損益通算・繰越控除

特定口座

利子・配当受入可  
申告不要可

譲渡損益

利子・配当との  
損益通算・繰越控除

上場株式等の譲渡（解約・償還を含みます。）

選択

選択

特定口座

源泉徴収口座

簡易申告口座

一般口座

金融商品取引業者等が年間の譲渡損益、利子所得・配当所得（譲渡損失と通算）を計算（特定口座年間取引報告書）

金融商品取引業者等が年間の譲渡損益を計算（特定口座年間取引報告書）

ご自分で年間の譲渡損益を計算

選択\*

（利子所得は不可）

確定申告  
（総合課税）

配当所得を含む総所得金額  
× 累進税率（5～45%）  
（ほかに住民税10%）  
○ 利子所得は総合課税の選択不可  
○ 配当控除あり

申告不要

源泉徴収  
の予定です

確定申告  
（申告分離課税）

上場株式等に係る  
配当所得等の金額  
× 15%  
（ほかに住民税5%）  
○ 配当控除なし

上場株式等に係る  
譲渡所得等の金額  
× 15%  
（ほかに住民税5%）

・上場株式等の譲渡損失と  
配当所得等との損益通算  
・上場株式等の譲渡損失  
の繰越控除（3年間）

※ 住民税の課税方式について、所得税と異なる課税方式を選択する場合は、納税通知書の送達までに、別途、個人住民税の申告が必要です。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

（注）平成25年から令和19年までの間に生ずる所得についての所得税の確定申告や源泉徴収の際には、このパンフレットに掲載の所得税のほか、復興特別所得税（原則として所得税額の2.1%）が課されます。

令和元年10月

税 23 税 庁

（法人番号 7000012050002）

# 制度の概要

## 1 上場株式等の範囲

「上場株式等」とは、上場株式、公募投資信託の受益権、国債、地方債、公募公社債などをいい、その利子、配当、収益の分配や譲渡などによる所得が申告分離課税（所得税15%（ほかに住民税5%））の対象とされます。

### 株式等の範囲

- ・ 株式（投資口を含みます。）
- ・ 投資信託の受益権
- ・ 公社債<sup>(注)</sup>

など

### 一般株式等

上場株式等以外の株式等

### 上場株式等

【株式等で金融商品取引所に上場されているもの】

上場株式、上場投資信託の受益権（ETF）、上場不動産投資法人の投資口（REIT）

【投資信託でその設定に係る受益権の募集が公募により行われたものの受益権】

公募株式投資信託の受益権、公募公社債投資信託の受益権

【特定公社債】

国債、地方債、外国国債、公募公社債、

平成27年12月31日以前に発行された公社債（同族会社が発行した社債を除きます。）

など

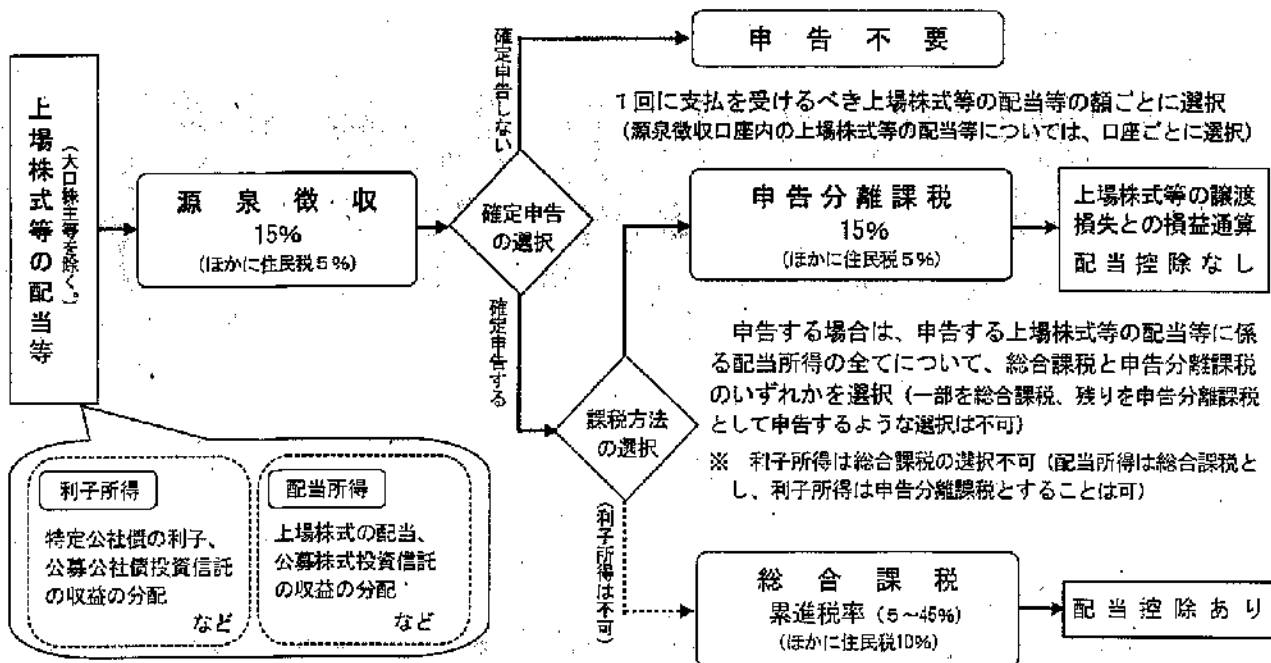
（注） 公社債のうち、償還差益について発行時に源泉徴収がされた割引債など一定のものを除きます。

## 2 上場株式等の配当等を受けた場合の課税関係

平成28年1月1日以後に支払を受けるべき上場株式等の配当等<sup>(注1)</sup>（大口株主等<sup>(注2)</sup>が支払を受けるものを除きます。以下同じです。）については、その支払の際に15%（ほかに住民税5%）の税率による源泉徴収がされます。

なお、1回に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額ごとに申告しないこと（申告不要）を選択することができます（源泉徴収口座内の上場株式等の配当等については、口座ごとに選択する必要があります。）。

また、申告する場合は、上場株式等の配当等に係る配当所得について、総合課税と申告分離課税のいずれかを選択することができます。この場合、申告する上場株式等の配当等に係る配当所得の全てについて、総合課税と申告分離課税のいずれかを選択する必要があります<sup>(注3)</sup>。



（注） 1 「上場株式等の配当等」とは、上場株式等の利子、配当、収益の分配等をいいます。以下同じです。

2 「大口株主等」とは、その上場株式等の保有割合が発行済株式等の総数等の3%以上である株式又は出資を有する者をいいます。

3 平成31年4月1日以後に提出する確定申告書等については、上場株式配当等の支払通知書等の添付が不要となりました。ただし、税務署等で確定申告書等を作成する場合には、上場株式配当等の支払通知書等又はその写しが必要ですので、忘れずにお持ちください。

### 3 上場株式等を譲渡した場合の所得金額及び所得税額（住民税額）の計算

上場株式等の譲渡による所得金額及び所得税額（住民税額）は、次のように計算します。

#### (1) 上場株式等に係る譲渡所得等の金額（譲渡益）の計算

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{委託手数料等}) = \text{上場株式等に係る譲渡所得等の金額（譲渡益）}$$

##### 【取得費】

株式等の取得費は、その購入価額（購入手数料等を含みます。）となりますが、同一銘柄の株式等を2回以上にわたって購入している場合には、次のように総平均法に準ずる方法によって算出した1株当たりの金額に譲渡株数を乗じて計算した金額が、その取得費となります。

##### 【取得費の計算の具体例】

- ① 令和元年5月 購入 1,000株 100万円（取得価額）  
 ② 令和元年8月 購入 2,000株 230万円（取得価額）
- $$\frac{100\text{万円} + 230\text{万円}}{1,000\text{株} + 2,000\text{株}} = 1,100\text{円（1株当たりの金額）}$$
- $$1,100\text{円} \times \text{譲渡株数} = \text{取得費}$$

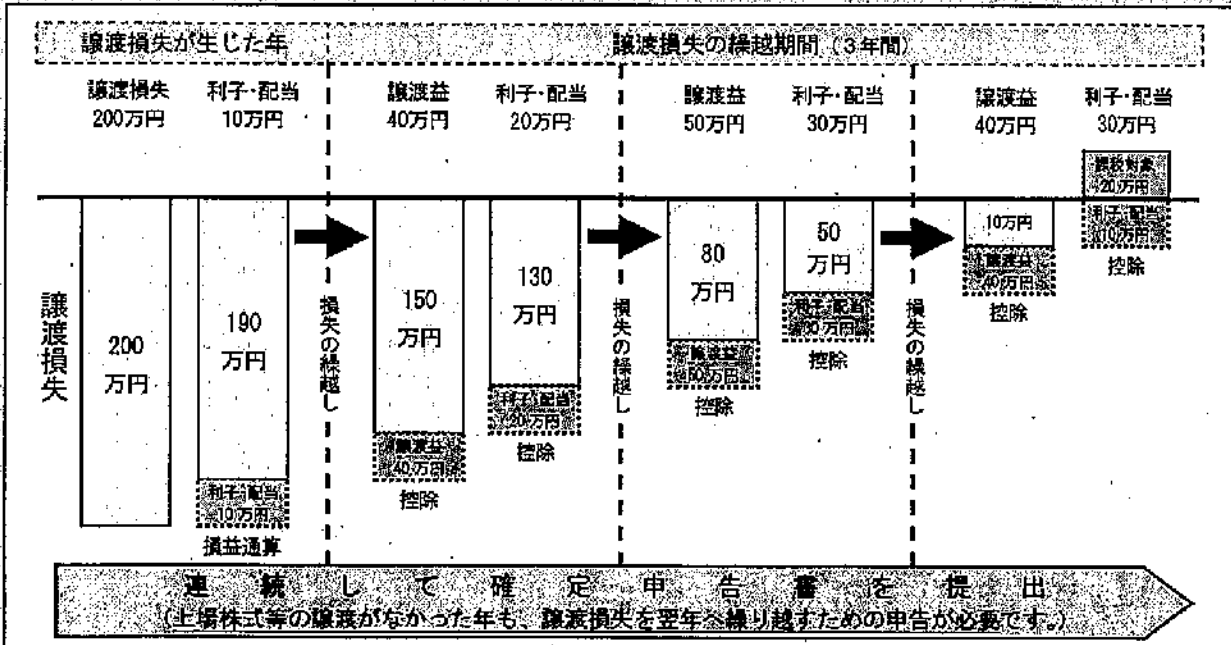
#### (2) 所得税額（住民税額）の計算

$$\text{上場株式等に係る譲渡所得等の金額（譲渡益）} \times \text{所得税15\%（ほかに住民税5\%）} = \text{所得税額（住民税額）}$$

### 4 上場株式等の譲渡損失に係る損益通算及び繰越控除

平成28年分以後の各年分において、上場株式等を金融商品取引業者等を通じて譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等の配当等に係る配当所得については、申告分離課税を選択したものに限り、以下同じです。）と損益通算することができます。

また、損益通算してもなお控除しきれない譲渡損失の金額については、翌年以後3年間にわたり、確定申告により上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。



- 損益通算をするためには、その適用をしようとする年分の確定申告書に、損益通算の適用をしようとする旨を記載し、かつ、一定の書類を添付する必要があります。  
 また、繰越控除をするためには、譲渡損失の金額が生じた年分に一定の書類を添付した確定申告書を提出するとともに、その後の年において、連続して一定の書類を添付した確定申告書を提出する必要があります。
- 源泉徴収口座に上場株式等の配当等を受け入れた場合は、確定申告せずに同一口座内の譲渡損失の金額と損益通算することができます。
- 原則として、一般株式等に係る譲渡損失の金額は上場株式等に係る譲渡所得等の金額から、上場株式等に係る譲渡損失の金額は一般株式等に係る譲渡所得等の金額から控除することはできません。

## 5 特定口座制度

特定口座には、次のとおり、簡易申告口座と源泉徴収口座の2種類があり、金融商品取引業者等に特定口座を開設した場合、その特定口座内における上場株式等の譲渡による所得については、他の上場株式等の譲渡による所得と区分して計算します。なお、この計算は金融商品取引業者等が行います。

### 簡易申告口座

簡易申告口座とは、金融商品取引業者等から交付される特定口座年間取引報告書により、簡便に申告を行うことができる口座のことをいいます。

### 源泉徴収口座

源泉徴収口座とは、特定口座内で生じる所得に対して源泉徴収（所得税 15%（ほかに住民税5%））することを選択することにより、その特定口座内における上場株式等の譲渡による所得を申告不要とすることができる口座のことをいいます。

なお、金融商品取引業者等を通じて支払を受ける上場株式等の配当等については、その金融商品取引業者等に開設している源泉徴収口座に受け入れることができます。

また、上場株式等の配当等を受け入れた源泉徴収口座内に上場株式等を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額があるときは、上場株式等の配当等の額の総額からその上場株式等を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額を控除（損益通算）した金額を基に源泉徴収税額が計算されます。

### ◆ 源泉徴収口座における留意点 ◆

- 源泉徴収口座における上場株式等の譲渡による所得又はその源泉徴収口座に受け入れた上場株式等の配当等に係る配当所得等を申告するかどうかは口座ごとに選択できます（1回の譲渡ごと、1回に支払を受ける上場株式等の配当等ごとの選択はできません。）。
- 源泉徴収口座における上場株式等の譲渡による所得とその源泉徴収口座に受け入れた上場株式等の配当等に係る配当所得等のいずれかのみを申告することができます。ただし、源泉徴収口座における上場株式等を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額を申告する場合には、その源泉徴収口座に受け入れた上場株式等の配当等に係る配当所得等も併せて申告しなければなりません。
- 源泉徴収口座における上場株式等の譲渡による所得又は上場株式等の配当等に係る配当所得等を申告した後に、その譲渡による所得又は配当所得等を申告しないこととする変更はできません。また、源泉徴収口座における上場株式等の譲渡による所得の金額又は上場株式等の配当等に係る配当所得等の金額を含めずに申告した後に、その譲渡による所得又は配当所得等を申告することとする変更もできません。

（注）平成31年4月1日以後に提出する確定申告書等については、特定口座年間取引報告書の添付が不要となりました。ただし、税務署等で確定申告書等を作成する場合には、特定口座年間取引報告書又はその写しが必要ですので、忘れずにお持ちください。

## 参考 つみたてNISA・NISA、ジュニアNISAの概要

「つみたてNISA」・「NISA」（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）、「ジュニアNISA」（未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）の主な概要については、次のとおりです。

	つみたてNISA	NISA	ジュニアNISA
非課税対象	非課税口座内の少額上場株式等の配当等、譲渡益		未成年者口座内の少額上場株式等の配当等、譲渡益
開設者(対象者)	口座開設の年の1月1日において20歳以上 <sup>*1</sup> の居住者等		口座開設の年の1月1日において20歳未満 <sup>*1</sup> 又はその年に出生した居住者等
口座開設可能期間	平成30年1月1日～令和19年12月31日	平成26年1月1日～令和5年12月31日	平成28年4月1日～令和5年12月31日
金融商品取引業者等の変更	1累積投資勘定(各年分)ごとに変更可	1非課税管理勘定(各年分)ごとに変更可	変更不可(1人につき1口座のみ)
非課税投資額	40万円を上限(未使用枠は翌年以後繰越不可)	120万円を上限(未使用枠は翌年以後繰越不可)	80万円を上限(未使用枠は翌年以後繰越不可)
投資方法	非課税累積投資契約に基づき、あらかじめ定めた銘柄に定期的かつ継続して投資	制限なし	
非課税期間	最長20年間、途中売却可 <sup>*2</sup>	最長5年間、途中売却可 <sup>*2</sup>	
非課税投資総額	最大800万円(40万円×20年間)	最大600万円(120万円×5年間)	最大400万円(80万円×5年間)
少額上場株式等の範囲(投資対象商品)	上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託 <sup>*3</sup>	上場株式・上場投資信託(ETF)・公募株式投資信託など	
払出制限	制限なし		制限あり <sup>*4</sup>

※1 令和5年1月1日以後に非課税口座(NISA・つみたてNISA)及び未成年者口座(ジュニアNISA)を開設する場合の開設者(対象者)については、令和元年度税制改正により、それぞれ「18歳以上」と「18歳未満」に引き下げられています。

※2 売却部分の非課税投資額の枠は、再利用できません。

※3 「つみたてNISA」の投資対象商品については、一定の要件を満たしたものに限られます。詳しくは、金融庁ホームページをご覧ください。

※4 その年の3月31日において18歳である年(基準年)の前年12月31日までは、原則として上場株式等及び譲渡代金・配当等の払出しはできません。

(注) 1 非課税口座・未成年者口座で取得した上場株式等を譲渡したことにより生じた損失は、ないものとみなされます。

2 「つみたてNISA」と「NISA」は年分ごとにいずれかを選択することができます。

○ 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】では、確定申告に関する情報などを提供しています。

○ 国税に関するご相談・ご質問は電話相談センターをご利用ください。26 電話相談センターのご利用は、最寄りの税務署にお電話いただき、自動音声にしたがって番号「1」を選択してください。

# 民法の改正（成年年齢引下げ）に伴う贈与税・相続税の改正のあらまし

## 改正の概要

民法の改正により、令和4年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。これに伴い、贈与税・相続税の規定における20歳を基準とする要件についても18歳に引き下げる税制改正が行われております。贈与・相続等の時期によって、下表のとおり受贈者や相続人等の年齢に関する要件が異なっておりますので、ご注意ください。

区 分	受贈者や相続人等の年齢要件		
	令和4年3月31日以前の贈与・相続等の場合	令和4年4月1日以後の贈与・相続等の場合	
贈与税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続時精算課税（相続税法21の9）</li> <li>・住宅取得等資金の非課税等（租税特別措置法70の2、70の3、震災特例法38の2）</li> <li>・贈与税の特例税率（租税特別措置法70の2の5）</li> <li>・相続時精算課税適用者の特例（租税特別措置法70の2の6～70の2の8）</li> </ul>	その年1月1日において <b>20歳以上</b>	その年1月1日において <b>18歳以上</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業承継税制（租税特別措置法70の6の8、70の7、70の7の5）</li> </ul>	贈与の日において <b>20歳以上</b>	贈与の日において <b>18歳以上</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結婚・子育て資金の非課税（租税特別措置法70の2の3）</li> </ul>	結婚・子育て資金管理契約締結の日において <b>20歳以上50歳未満</b>	結婚・子育て資金管理契約締結の日において <b>18歳以上50歳未満</b>
相続税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未成年者控除（相続税法19の3）</li> </ul>	相続等の日において <b>20歳未満</b>	相続等の日において <b>18歳未満</b>

Q1 私（19歳）は、令和4年3月に父から現金500万円の贈与を受けました。同年10月に私は19歳になりますが、この贈与について相続時精算課税の適用を受けることはできますか。

贈与の日（令和4年3月31日）以前であるところ、あなたの年齢はその年1月1日において18歳となるため、相続時精算課税の適用を受けることはできません。したがって、暦年課税により贈与税額を計算して申告することとなります。

※ 令和4年4月1日以後に受けた贈与については相続時精算課税の適用を受けることができます。

Q2 私は、祖父から令和4年2月に現金800万円を、同年6月に現金700万円の贈与を受けました。同年9月に私は19歳になりますが、適用される贈与税率はどのようになりますか。

あなたの年齢はその年1月1日において18歳となります。したがって、2月に受けた贈与については、一般税率の適用となりますが、6月に受けた贈与については、他の要件を満たせば、特例税率を適用することができます。

※ 一般税率と特例税率の両方の税率の適用がある場合の贈与税額の計算方法は、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4408 贈与税の計算と税率（暦年課税）」を参照してください。

Q3 私（19歳）は、令和4年中に、祖母から非上場株式の贈与を受け、事業承継税制（租税特別措置法70の7の5）の適用を受けようと考えていますが、適用を受けることはできますか。

贈与の日が令和4年3月31日以前の場合はこの制度の適用を受けることはできませんが、贈与の日が令和4年4月1日以後の場合で、他の要件を満たすときは適用を受けることができます。

このあらまは、令和4年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。



税務署

令和4年4月

この社会あなたの税がいきている



# 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」等のあらまし

このパンフレットは、次の制度の概要を解説したものです。

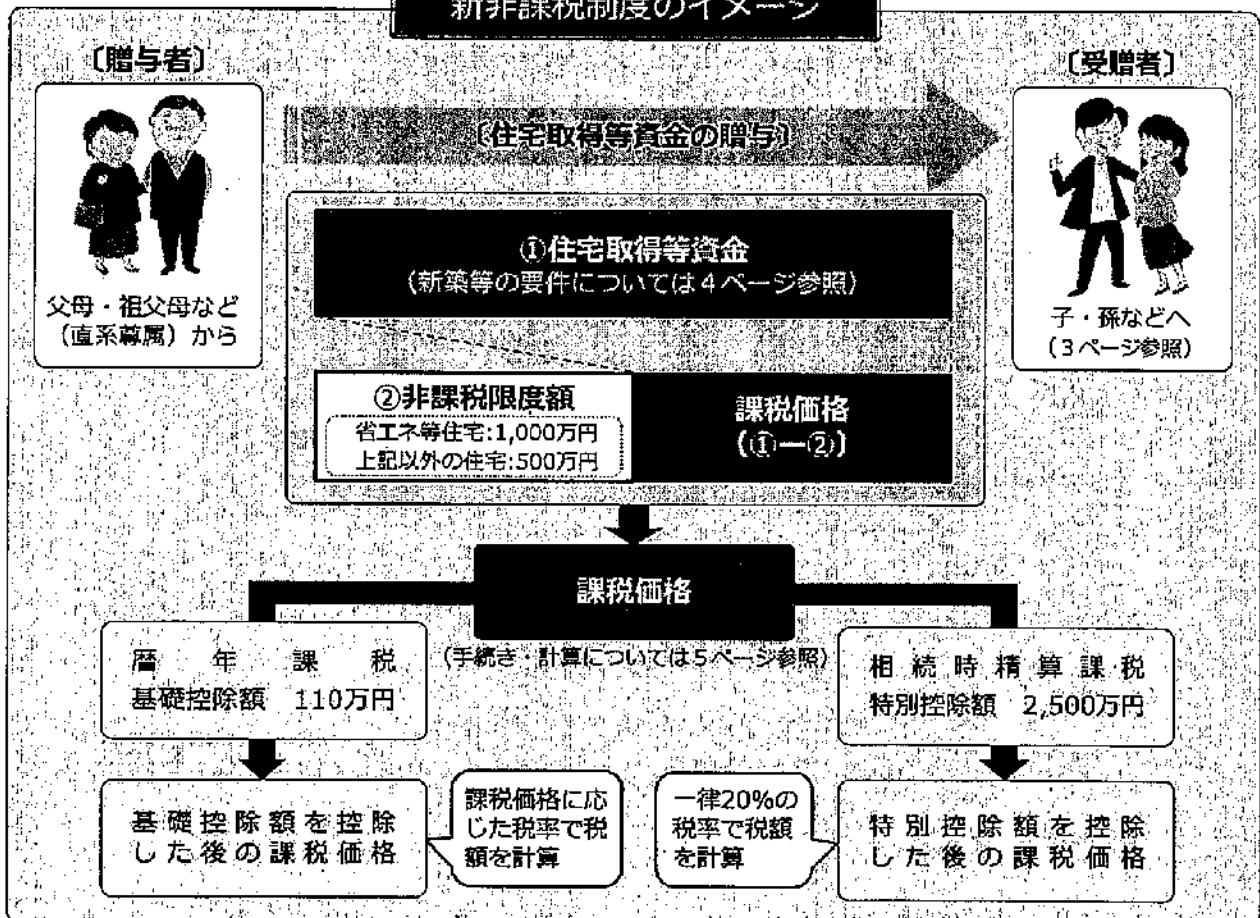
- I 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」(1ページ)
- II 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」(6ページ)
- III 「災害等に関する税制上の措置」(7ページ)

## I 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

### 制度の概要

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等(以下「新築等」といいます。).の対価に充てるための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、2ページの1の表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります(以下、この制度を「新非課税制度」といいます。).

### 新非課税制度のイメージ



このあらまはしは、令和4年11月1日現在の法令に基づいて作成しています。

令和4年5月  
(令和4年11月改訂)



税務署

この社会あなたの税がいきている

# 1 受贈者ごとの非課税限度額（注1）

贈与の時期	住宅用の家屋の種類	
	省エネ等住宅（注2）	左記以外の住宅
令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	1,000万円	500万円

## （注1）非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、受贈者が新非課税制度の適用を受けようとする住宅用の家屋の種類に応じた金額となります。

なお、既に新非課税制度の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合には、その金額を控除した残額が非課税限度額となります。

## （注2）省エネ等住宅

省エネ等住宅とは、省エネ等基準（①断熱等性能等級4以上若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上であることをいいます。）に適合する住宅用の家屋であることにつき、次のAからFのいずれかの証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明がされたものをいいます。

証明書などの種類		証明対象の家屋
A	住宅性能証明書	① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋 ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（※1） ④ 増改築等をした住宅用の家屋
C	住宅省エネルギー性能証明書（※2）	
次のa及びbの両方の書類（※3）		
D	a	長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の写し（※4）
	b	住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定長期優良住宅建築証明書
E	次のc及びdの両方の書類	
	c	低炭素建築物新築等計画の（変更）認定通知書の写し
F	住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定低炭素住宅建築証明書	
	F	増改築等工事証明書（※6）

※1 建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合は、その取得の日前2年以内又は取得の日以後に、その証明のための家屋の調査が終了したもの又は評価されたものに限り、その証明のための家屋の調査が終了したもの

※2 次の家屋の区分に応じ、それぞれ次に定めるものに限り、その証明のための家屋の調査が終了したもの

(1) 新築又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋 令和5年3月31日まで（注）に、その証明のための家屋の調査が終了したもの

(2) 建築後使用されたことのある住宅用の家屋 その取得の日前2年以内又は令和5年3月31日まで（令和4年10月1日以後にその家屋の取得をする場合にあつては、取得の日以後6か月以内）（注）に、その証明のための家屋の調査が終了したもの

（注）令和5年4月1日以後に居住の用に供される家屋の場合は、(1)で「令和5年3月31日まで」とあるのは「その家屋の取得の日前」と、(2)で「その取得の日前2年以内又は令和5年3月31日まで（令和4年10月1日以後にその家屋の取得をする場合にあつては、取得の日以後6か月以内）」とあるのは「その取得の日前2年以内又は取得の日以後6か月以内」となります。

※3 長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の区分が「既存」である場合は、bの書類を除きます。

※4 認定に基づく地位の承継があつた場合には、地位の承継の承認通知書の写しも必要です。

※5 建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合は、住宅用家屋証明書（若しくはその写し）を除きます。

※6 増改築等に係る工事が住宅用の家屋を省エネ等住宅の基準に適合させるためのものであることについて証明がされたものに限り、その証明のための家屋の調査が終了したもの

○ 上記の証明書などの発行につきましては、国土交通省にお尋ねください。



**【ご注意ください！】**

所得税の住宅借入金等特別控除（いわゆる住宅ローン控除）を適用する場合

新非課税制度等の適用を受ける人（注1）が、所得税の住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用を受ける場合において、次の①の金額が②の金額を超えるときには、その超える部分に相当する金額については住宅ローン控除の適用はありませんのでご注意ください。

- ① 住宅借入金等の年末残高の合計額
- ② 住宅用の家屋の新築等の対価の額又は費用の額（注2）から、新非課税制度等の適用を受けた部分の金額を差し引いた額（注3）

（注1）6ページの「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける場合も同様です。

（注2）上記①の住宅借入金等のうちにその住宅用の家屋の敷地の用に供されている一定の土地等の取得に係るものがある場合には、その土地の対価を含みます。

（注3）住宅の新築等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額も差し引きます。

## 2 受贈者等の要件

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属（贈与者は受贈者の直系尊属）であること。<br>（注）配偶者の父母（又は祖父母）は直系尊属には当たりませんが、養子縁組をしている場合は直系尊属に当たります。   |
| 2 | 贈与を受けた年の1月1日において <u>18歳以上</u> （令和4年3月31日以前の贈与の場合は、 <u>20歳以上</u> ）であること。  |
| 3 | 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が <u>2,000万円以下</u> （新築等をした住宅用の家屋の床面積が <u>40㎡以上50㎡未満</u> である場合は <u>1,000万円以下</u> ）であること。   |
| 4 | 平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受けたことがないこと（以下、この期間の「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の制度を「旧非課税制度」といいます。）。                                 |
| 5 | 自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋を取得したものであること、又はこれらの人との請負契約等により新築若しくは増改築等をしたものではないこと。   |
| 6 | 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等（4ページ参照）をすること。<br>（注）受贈者が「住宅用の家屋」を所有する（共有持分を有する場合も含まれます。）ことにならない場合は、この新非課税制度の適用を受けることはできません。                |
| 7 | 贈与を受けた時に、日本国内に住所を有し、かつ、日本国籍を有していること。<br>（注）贈与を受けた時に上記の要件に該当しない場合であっても、一定の要件の下に、対象となる場合があります。   |
| 8 | 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。<br>（注）贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していないときは、原則としてこの新非課税制度の適用を受けることはできませんので、修正申告が必要となります。 |

☞ 「合計所得金額」とは、次の①と②の合計額に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額です。

※ 申告分離課税の所得がある場合には、それらの所得金額（長（短）期譲渡所得については特別控除前の金額）の合計額を加算した金額です。

- ① 事業所得、不動産所得、給与所得、総合課税の利子所得・配当所得・短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益の通算後の金額）
- ② 総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益の通算後の金額）の2分の1の金額  
ただし、繰越控除（純損失、雑損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除など）を受けている場合は、その適用前の金額をいいます。

### 3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、対象となる住宅用の家屋は、日本国内にあるものに限られます。



#### (1) 新築又は取得の場合の要件

1	<p>新築又は取得をした住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が40㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。</p>																						
	<p>取得をした住宅用の家屋が次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋</p> <p>② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、昭和57年1月1日以後に建築されたもの</p> <p>③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、次のいずれかの書類により証明がされたもの</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">a</td> <td>耐震基準適合証明書</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>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</td> </tr> </table> <p>（注）上記aからcの書類は家屋の取得の前日2年以内に、その証明のための家屋の調査が終了したもので、評価されたもの又は保険契約が締結されたものに限り、かつ、</p>			a	耐震基準適合証明書	b	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）	c	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														
a	耐震基準適合証明書																						
b	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）																						
c	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																						
2	<p>④ 上記②及び③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、次に掲げる申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき、次に掲げる証明書等により証明がされたもの</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 35%;">申請書等</th> <th style="width: 35%;">証明書等</th> <th style="width: 25%;">（参考）耐震改修を行うことについての申請先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>建築物の耐震改修の計画の認定申請書</td> <td>耐震基準適合証明書</td> <td>都道府県知事等</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>耐震基準適合証明申請書（仮申請書）</td> <td>耐震基準適合証明書</td> <td>建築士、指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>建設住宅性能評価申請書（仮申請書）</td> <td>建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）</td> <td>登録住宅性能評価機関</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書</td> <td>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</td> <td>住宅瑕疵担保責任保険法人</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）申請書等は住宅用の家屋の取得の日までに行った申請に係るものに、また、証明書等は贈与を受けた年の翌年3月15日までに耐震基準に適合することとなった住宅用の家屋に係るものに限り、かつ、</p>				申請書等	証明書等	（参考）耐震改修を行うことについての申請先	a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等	b	耐震基準適合証明申請書（仮申請書）	耐震基準適合証明書	建築士、指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人	c	建設住宅性能評価申請書（仮申請書）	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）	登録住宅性能評価機関	d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	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	住宅瑕疵担保責任保険法人
		申請書等	証明書等	（参考）耐震改修を行うことについての申請先																			
a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等																				
b	耐震基準適合証明申請書（仮申請書）	耐震基準適合証明書	建築士、指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人																				
c	建設住宅性能評価申請書（仮申請書）	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）	登録住宅性能評価機関																				
d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	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	住宅瑕疵担保責任保険法人																				

(2) 増改築等の場合の要件

1	増改築等をした後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が40㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。						
2	<p>増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて次のいずれかの書類により証明がされたものであること。</p> <table border="1"> <tr> <td>a</td> <td>確認済証の写し</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>検査済証の写し</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>増改築等工事証明書（注）</td> </tr> </table> <p>（注）増改築等に係る工事が、住宅用の家屋について行う給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替である場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行ったリフォーム工事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も併せて提出してください。</p>	a	確認済証の写し	b	検査済証の写し	c	増改築等工事証明書（注）
a	確認済証の写し						
b	検査済証の写し						
c	増改築等工事証明書（注）						
3	増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。 また、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に要したものであること。						

- (注1) 「新築」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。
- (注2) 「増改築等」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含みます。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。
- (注3) 「取得」の場合には、上記（注1）及び（注2）の状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合であっても、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、新非課税制度の適用を受けることはできません。

**4 申告の手続き**

新非課税制度は、贈与税の申告書の提出期間内に贈与税の申告書及び一定の添付書類を提出した場合に限り、その適用を受けることができます。

贈与税の申告書の提出期間は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。

(注) 申告期限の日（3月15日）が日曜日・祝日などの休日又は土曜日に当たるときは、これらの日の翌日が申告期限となります。

**5 贈与税の計算（他の控除との併用可能）**

新非課税制度適用後の残額には、暦年課税にあつては基礎控除（110万円）を適用することができ、また、相続時精算課税にあつては特別控除（2,500万円）を適用することができます。

なお、相続時精算課税を適用した金額は、贈与者が亡くなった時の相続税の課税価格に加算されます。

(1) 暦年課税の場合の適用税率

〔速算表（特例贈与財産用）〕

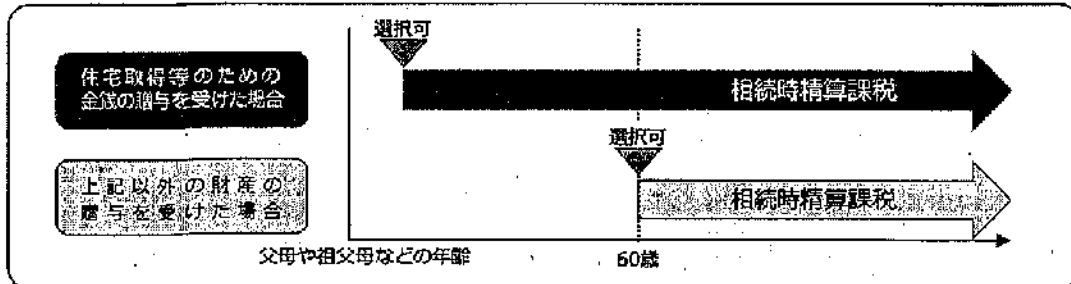
基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	45,000千円以下	45,000千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	-	100千円	300千円	900千円	1,900千円	2,650千円	4,150千円	6,400千円

(2) 相続時精算課税の場合の適用税率  
一律20%

## Ⅱ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例

### 制度の概要

平成15年1月1日から令和5年12月31日までの間に、父母や祖父母などからの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者がその贈与の年の1月1日において60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。



### 1 受贈者等の要件

- 1 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人であること又は贈与を受けた時に贈与者の孫であること。
- 2 「Ⅰ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の「2 受贈者等の要件」（3ページ参照）の2、5、6、7及び8の要件のいずれにも該当すること。

### 2 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、対象となる住宅用の家屋は、日本国内にあるものに限られます。

#### (1) 新築又は取得の場合の要件

- 1 新築又は取得をした住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が40㎡以上で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。
- 2 「Ⅰ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の「3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「(1) 新築又は取得の場合の要件」（4ページ参照）の2の要件に該当すること。

#### (2) 増改築等の場合の要件

- 1 増改築等をした後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が40㎡以上で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。
- 2 「Ⅰ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の「3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「(2) 増改築等の場合の要件」（5ページ参照）の2及び3の要件に該当すること。

### 3 申告の手続き

この制度は、贈与税の申告書の提出期間内に贈与税の申告書及び一定の添付書類を提出した場合に限り、その適用を受けることができます。

### Ⅲ 災害等に関する税制上の措置

#### 1 住宅取得等資金の非課税の再適用

新非課税制度又は旧非課税制度の適用を受けた住宅用の家屋が被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害（注1）により滅失（通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を含みます。以下同じです。）をした場合については、次の措置が設けられています（注2）。

- (1) 新非課税制度の適用を受けて既に贈与税が非課税となった金額がある場合であっても、その受贈者が新たに贈与を受けた金銭で住宅用の家屋の新築等をすると、非課税限度額の算定に当たってはその金額を控除する必要はありません。
- (2) 平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で旧非課税制度の適用を受けた場合でも、一定の要件を満たすときは、新非課税制度の適用を受けることができます。

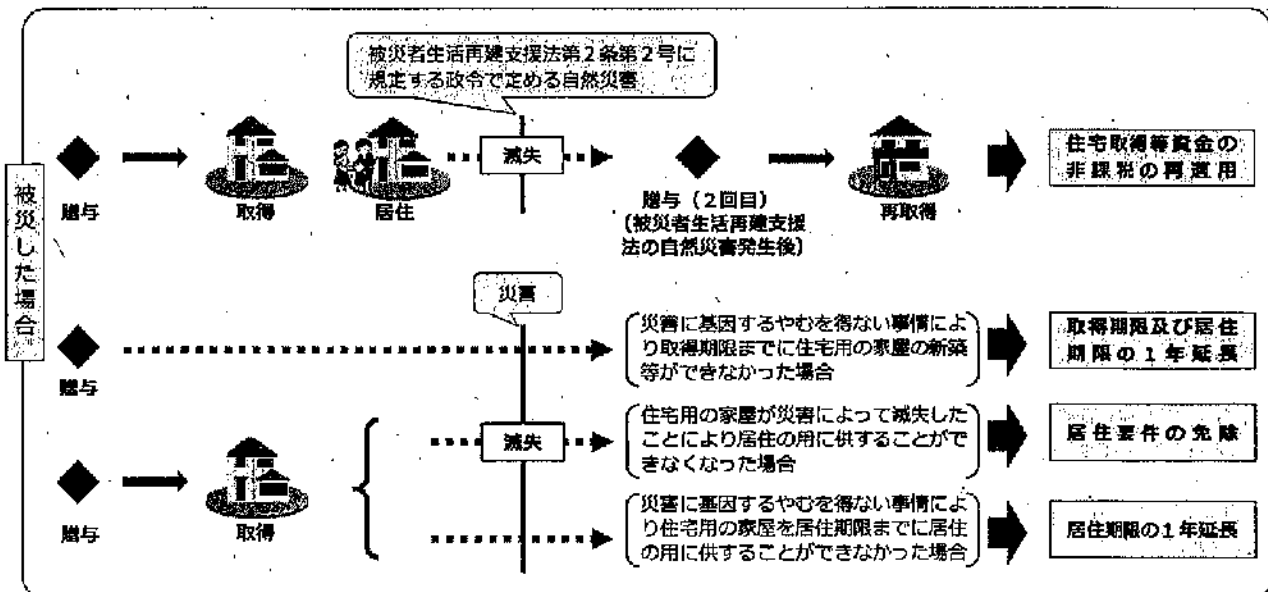
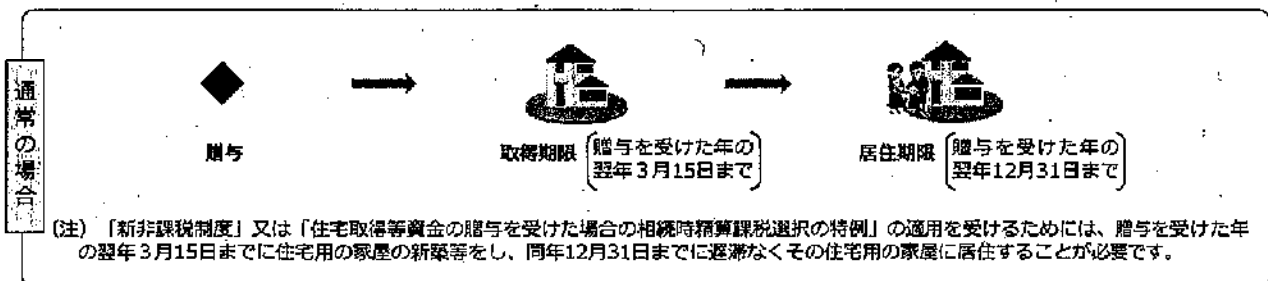
（注1）「被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害」とは、同法の適用を受ける暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生ずる被害をいいます。同法の適用状況については、内閣府ホームページ [https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya\\_ityoukyou.html](https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_ityoukyou.html) をご覧ください。

（注2）「被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害」以外の災害の場合は、上記の措置（住宅取得等資金の非課税の再適用）の適用はありませんので、ご注意ください。

#### 2 取得期限及び居住期限の1年延長並びに居住要件の免除

「新非課税制度」及び「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」における住宅用家屋の取得期限及び居住期限並びに居住要件について、災害に基因するやむを得ない事情等が生じた場合には、次の措置が設けられています。

- (1) 災害に基因するやむを得ない事情により、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋の新築等ができなかった場合には、住宅用家屋の取得期限及び居住期限がそれぞれ1年延長されます。
- (2) 新築等をした住宅用の家屋が災害によって滅失をしたことにより、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住できなかったときであっても、上記の制度の適用を受けることができます。
- (3) 災害に基因するやむを得ない事情により、贈与を受けた年の翌年12月31日までにその住宅用の家屋に居住できなかった場合には、その居住期限が1年延長されます。





## 「新非課税制度」等に関するQ&A



### Q1 父と祖父から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の新非課税制度の適用

問 私は、令和4年5月に父と祖父から住宅取得のための資金として1,000万円ずつ贈与を受け、その資金で同月中に省エネ等住宅（2ページ参照）を取得し、同年中に居住を開始しました。贈与者ごとに新非課税制度の適用を受けられますか。

答 この場合の非課税限度額は、受贈者1人について1,000万円が限度となりますので（2ページの「1受贈者ごとの非課税限度額」参照）、あなたが贈与を受けた2,000万円（1,000万円×2）のうち1,000万円について新非課税制度の適用を受けることができます。なお、新非課税制度の適用に当たって、誰からの贈与について、いくらの適用を受けるかは、受贈者の選択となります。

### Q2 家屋を所有しない（持分を取得しない）場合

問 私（妻）は、夫と共に住宅を取得するに当たり、祖父から贈与を受けた金銭の全額をその敷地（土地）の取得資金に充てて、その土地の上の家屋は夫が銀行からの借入金により取得しました。

この結果、土地は私と夫の共有、家屋は夫の単独所有となりましたが、私が祖父から贈与を受けた金銭について新非課税制度の適用を受けることはできますか。

答 新非課税制度は、贈与を受けた金銭を、新築等をする住宅用家屋の敷地の用に供される土地等の取得に充てる場合も対象となりますが、その贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その取得した土地の上の住宅用の家屋を所有する（共有持分を有する場合も含まれます。）ことにならない場合は新非課税制度の適用を受けることはできません。

### Q3 マンション又は建売住宅を取得する場合の取得期限

問 私は、令和4年12月に父から住宅取得のために贈与を受けた資金を、同月中に契約締結したマンションの頭金の支払に充てましたが、このマンションの完成・引渡しは令和5年6月になる予定です。

この場合、私は新非課税制度の適用を受けられますか。

答 マンションや建売住宅の場合は、住宅用家屋の「取得」に当たりますが、この場合、住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、新非課税制度の適用を受けられません。



### Q4 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用後の贈与

問 私は、令和3年中に父（満57歳）から住宅取得のための資金として3,500万円の贈与を受け、令和3年分の贈与税の申告では「旧非課税制度（3ページ参照）」と「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受けています。

令和4年に父から現金300万円の贈与を受けましたが、令和4年分の贈与税の申告はどのようになりますか。

答 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受けた場合には、その特例の対象となる住宅取得等資金の贈与があった年分以降、その特例に係る特定贈与者から贈与を受けた財産については、たとえ特定贈与者が60歳に達していなくとも財産の種類にかかわらず、全て相続時精算課税の適用を受けることとなります。

したがって、あなたが令和4年に贈与を受けた現金300万円は、相続時精算課税を適用して申告することとなります。

○ 国税庁ホームページにおいて、贈与税に関する情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。お分かりにならないことがありましたら、税務署にお尋ねください。

※ 税務署での面接による個別相談（具体的に書類や事実関係を確認する必要がある場合など）を希望される場合は「事前予約制」とさせていただきます。あらかじめ税務署に電話で面接日時をご予約ください。

令和4年分

住宅取得等資金の非課税の特例適用チェック表（新築・取得用）

このチェック表は、令和4年1月1日から令和4年12月31日までの間に住宅取得等資金の贈与を受けた方が、「住宅取得等資金の非課税の特例（新非課税制度）」の適用を受けられるかを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、贈与税の申告書及び添付書類とともに提出してください。

		氏 名		
チ ェ ッ 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、この特例の適用を受けることができます。)		該 当	非 該 当	
1	あなたは、平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受けたことがありますか。	はい	いいえ	
2	あなたは、平成16年1月2日以前に生まれた方（令和4年3月31日以前の贈与の場合は、平成14年1月2日以前に生まれた方）ですか。	はい	いいえ	
3	あなたは、贈与を受けた日現在において贈与者の子、孫（養子を含みます。）などの直系卑属ですか。	はい	いいえ	
4	贈与を受けた時に、あなたの住所は日本国内にありましたか。 ただし、あなたが一時居住者（注1）であり、贈与者が外国人贈与者（注2）又は非居住贈与者（注3）である場合は、「いいえ」をチェックしてください。 ※ あなたが贈与を受けた時に日本国内に住所を有していない場合でも、次のいずれかに該当する場合には「はい」をチェックしてください。 a あなたが日本国籍を有しており、贈与の日前10年以内に日本国内に住所を有したことがあること。 b あなたが日本国籍を有しており、贈与の日前10年以内に日本国内に住所を有していたことがなく、贈与者が外国人贈与者及び非居住贈与者のいずれにも該当しないこと。 c あなたが日本国籍を有しておらず、贈与者が外国人贈与者及び非居住贈与者のいずれにも該当しないこと。	はい	いいえ	(※)
5	あなたの令和4年分の合計所得金額は、2,000万円以下（新築等をした住宅用の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は1,000万円以下）ですか。【合計所得金額 _____ 円】。 (注) 措置法33の4、34、34の2、34の3、35、35の2及び35の8の適用を受けている場合には、特別控除前の課税所得等の金額により判定することとなります。	はい	いいえ	
6	既に住宅用の家屋の新築若しくは取得をし、その家屋に居住していますか。 または、令和5年3月15日までに住宅用の家屋の新築又は取得をし、令和5年12月31日までに居住する見込みですか。 (注)「新築」には、令和5年3月15日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれますが、「取得」の場合は、同日において引渡しを受けているものに限られます。	はい	いいえ	
7	贈与を受けた資金の全額を、令和5年3月15日までに住宅用の家屋の新築又は取得の対価、若しくは住宅用の家屋の新築又は取得とともにする敷地の取得の対価（家屋の新築に先行して取得する敷地の対価を含みます。）に充てていますか。 (注) 配偶者、親族など特別の関係がある方から敷地を取得している場合、その取得の対価に充てられた金額については、この特例の適用を受けることはできません。	はい	いいえ	
8	あなたは、新築又は取得した家屋の所有者（登記の名義人）ですか。 (注) 共有持分を有する場合も含みます。	はい	いいえ	
9	新築又は取得した家屋は日本国内にあり、登記簿上の家屋の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）は40㎡以上240㎡以下であり、かつ、その2分の1以上が居住用となっていますか。【床面積 _____ ㎡】	はい	いいえ	
10	新築又は取得した住宅用の家屋は、あなたの配偶者、親族など特別の関係がある方から新築又は取得したものでですか。	いいえ	はい	
11	取得した住宅用の家屋は、次のいずれかに該当するものですか。 a 建築後使用されたことのないもの又は昭和57年1月1日以後に建築されたもの b 上記a以外のもので、耐震基準に適合していることが証明されたもの c 上記a及びb以外の家屋で、耐震改修を行うことにつきその取得の日までに一定の手続きを行い、令和5年3月15日までに耐震改修により耐震基準に適合していることが証明されたもの	はい	いいえ	

(注) 1 「一時居住者」とは、贈与の時に一定の在留資格を有する者で、贈与の日前15年以内に日本国内に住所を有していた期間の合計が10年以下の者をいいます。  
2 「外国人贈与者」とは、贈与の時に一定の在留資格を有し、かつ日本国内に住所を有していた贈与者をいいます。  
3 「非居住贈与者」とは、贈与の時に日本国内に住所を有していなかった贈与者であって、①贈与の日前10年以内に日本国内に住所を有していたことがある者のうち、そのいずれの時においても日本国籍を有していなかった者又は②贈与の日前10年以内に日本国内に住所を有していたことがない者をいいます。

## 住宅取得等資金の非課税の特例の適用を受ける場合の添付書類（新築・取得用）

次に掲げる区分に応じ、下表の○を付した書類を、贈与税の申告書第一表及び申告書第一表の二（住宅取得等資金の非課税の計算明細書）に添付して提出してください。

- イ 令和5年3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をして、居住した方
- ロ 令和5年3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をしたが、居住していない方
- ハ 令和5年3月15日までに住宅用家屋の新築に係る工事が完了していない方

なお、住宅取得等資金の非課税の特例と住宅取得等資金に係る相続時精算課税選択の特例の双方を受ける場合において、重複する添付書類については、当該書類の提出は1通で構いません。

	イ	ロ	ハ	添 付 書 類
1	○	○	○	贈与を受けた方（あなた）の戸籍謄本（抄本）その他の書類で、次の内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限ります。） ① 贈与を受けた方の氏名、生年月日 ② 贈与を受けた方が贈与者の子、孫（養子を含みます。）などの直系卑属であること
2	○	○	○	令和4年分所得税に係る合計所得金額を明らかにする書類（所得税の確定申告書を提出した方は不要） (例) a 「給与所得の源泉徴収票」又は「市町村民税・道府県民税申告書」の写し b 扶養者の「所得税の確定申告書」、「市町村民税・道府県民税申告書」又は「給与所得者の扶養控除等（異動）申告書」の写し
3	○	○		<b>新築又は取得をした住宅用家屋に関する登記事項証明書</b> (注) 1 住宅用家屋の取得とともにその敷地の用に供されている土地等を取得するときには、土地等に関する登記事項証明書も併せて提出してください。 2 取得した住宅用家屋が建築後使用されたことのある家屋で、登記事項証明書によって床面積及び昭和57年1月1日以後に建築されたものであることが明らかでないときには、これを明らかにする書類も必要になります。 3 取得した住宅用家屋が、表面チェック項目①b又はcに該当する場合には、次に掲げるいずれかの書類（cに該当する場合は、併せて建築物の耐震改修の計画の認定申請書の写し等の書類）を提出してください。 ① 耐震基準適合証明書（bに該当する場合は、その家屋の取得の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り。） ② 建設住宅性能評価書の写し（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1、2又は3のものに限ります。また、bに該当する場合は、その家屋の取得の前2年以内に評価されたものに限ります。） ③ 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（bに該当する場合は、その家屋の取得の前2年以内に締結されたものに限ります。）
4	○	○	○	住宅用家屋（その敷地の用に供されている土地等を取得する場合は、その土地等の取得を含みます。）を配偶者、親族など特別の関係がある方以外の方から新築又は取得したことを明らかにする書類 (例) 登記事項証明書、売買契約書の写し、賃貸契約書の写し
5		○		① 住宅用家屋の新築又は取得後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類 ② 住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供することを約する書類
6			○	住宅用家屋の新築工事の請負契約書その他の書類でその家屋が住宅用家屋に該当すること及びその床面積を明らかにする書類又はその写し (注) 上記の内容が上記4の書類で明らかになる場合には、当該書類で差し支えありません。
7			○	① 住宅用家屋の新築工事の状態が棟上げの状態にあることを証するこの工事を請け負った建築業者等の書類で、この工事の完了予定年月日の記載があるもの ② 住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときには遅滞なく上記3の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類で、居住の用に供する予定時期の記載のあるもの (注) 住宅用家屋を居住の用に供したときには、遅滞なく上記3の書類を提出してください。

※ 申告書への不動産番号等の記入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の提出をすることにより、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。

### ※ 省エネ等住宅の場合

	イ	ロ	ハ	添 付 書 類
8	○	○		次に掲げるいずれかの書類 ① 住宅性能証明書 ② 建設住宅性能評価書の写し（設計住宅性能評価書ではありません。） ※ 建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合、①及び②の書類はその取得の前2年以内又は取得の日以後にその証明のための家屋の調査が終了又は評価されたものに限ります。 ③ 住宅省エネルギー性能証明書 ※ 新築又は建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合、令和5年3月15日までに（令和5年1月1日以後に居住の用に供する場合はその家屋の取得の日）にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り、又は評価されたことのある住宅用家屋の場合、その取得の日以後令和5年3月15日まで（令和5年1月1日以後に居住の用に供する場合はその取得の日以後6か月以内）となります。 (注) 令和5年4月1日以後に居住の用に供される家屋の場合、下線部は「その取得の前2年以内又は取得の日以後6か月以内」となります。 ④ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し（※1）及び以下のいずれかの書類（※2） a 住宅用家屋証明書の写し（建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合は除く） b 認定長期優良住宅建築証明書 ※1 認定に基づく地位の承継があった場合には、地位の承継の承認通知書の写しも必要です。 ※2 長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の区分が「既存」である場合は、a, bいずれの書類も除きます。 ⑤ 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し及び以下のいずれかの書類 a 住宅用家屋証明書の写し（建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合は除く） b 認定低炭素住宅建築証明書
9			○	新築した住宅用家屋の工事が完了したときは、遅滞なく上記8の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類 (注) 住宅用家屋の工事が完了したときには、遅滞なく上記8の書類を提出してください。

### 【非課税限度額の判定】

贈与の時期	住宅用家屋の種類	省エネ等住宅	左記以外の住宅
令和4年1月1日から12月31日まで		1,000万円	500万円