

# 譲渡所得税(土地等・建物の譲渡)申告チェックリスト

それぞれがチェックした日を日付欄に記入すること。

| 関与先名 | 年分          | 担当者欄        | 確認者欄        |
|------|-------------|-------------|-------------|
|      | 年分          | 氏名          | 氏名          |
|      | チェック日 年 月 日 | チェック日 年 月 日 | チェック日 年 月 日 |

| No.              | 項目                                       | チェックの内容   | 担当者<br>チェック欄 | 確認者<br>チェック欄 |
|------------------|--|---|--------------|--------------|
| 譲渡申告年・譲渡収入金額     | 1 譲渡所得の申告年(原則:引渡基準)                      | 売買契約締結年の翌年に引渡しが行われる場合において、引渡年を申告年としているか   |              |              |
|                  | 2 譲渡所得の申告年(選択:契約効力発生日基準)                 | 売買契約締結年の翌年に引渡しが行われる場合で契約締結年の申告を選択したケースにおいて、契約効力が発生(停止条件が付されているときは条件が成就している)しているか                                      |              |              |
|                  | 3 譲渡対価の金額                                | 譲渡対価は、売買契約書等で確認したか(共有の場合には、譲渡対価のあん分計算を行っているか)   |              |              |
|                  | 4 実測精算金の收受                               | 売買契約後に土地等の実測を行い精算金を收受した場合において、精算金を譲渡対価に含めているか   |              |              |
|                  | 5 未経過固定資産税の收受                            | 売買契約に際し未経過固定資産税を收受した場合において、未経過固定資産税を譲渡対価に含めているか   |              |              |
| 取得費              | 6 取得費等                                   | 取得費及び取得年月日は、契約書等で確認したか(共有の場合には、取得費のあん分計算を行っているか)  |              |              |
|                  | 7 買換え等の特例の適用を受けた土地等・建物                   | 取得時に買換え等の特例の適用を受けている土地等・建物について、買換え等の時の譲渡資産の取得費を基礎として計算した金額を取得費としているか  |              |              |
|                  | 8 建物の減価償却                                | 建物の用途(居住用・業務用等)に応じて、取得時から譲渡時までの期間の償却が行われているか  |              |              |
|                  | 9 概算取得費の適用                               | 概算取得費(譲渡対価×5%)を適用した場合において、造成費・改良費・相続登記費用等を取得費としていないか  |              |              |
|                  | 10 取得費加算の特例                              | 相続財産を譲渡した場合の相続税額の取得費加算の特例の各種要件(相続税の申告期限の翌日以後から3年以内の譲渡)を確認したか  |              |              |
| 譲渡費用             | 11 譲渡に際し支出した費用                           | 譲渡に際し支出した費用の範囲は限定されているが(登記等の費用・仲介手数料・その他譲渡のために直接要した費用)、その範囲を確認したか   |              |              |
|                  | 12 譲渡価額を増加させるために支出した費用                   | 土地等を譲渡するための借家人への立退料又は建物の取壊しに要した費用等に該当することを確認したか   |              |              |
|                  | 13 譲渡資産の維持管理費用                           | 譲渡資産の維持管理費用(譲渡資産の保有期間中の修繕費・固定資産税等)は、除外しているか   |              |              |
| 長期・短期の判定         | 14 長期・短期の区分                              | 譲渡資産の所有期間が5年を超えると長期譲渡になるが、所有期間は譲渡年の1月1日において5年超であることを確認したか<br>(令和7年分の場合)<br>長期 ⇒ 令和元年12月31日以前の取得<br>短期 ⇒ 令和2年1月1日以後の取得 |              |              |
|                  | 15 所有期間の判定                               | 譲渡資産の所有期間は、取得日を契約効力発生日基準とし譲渡日を引渡基準によるものであるが、所有期間の判定に誤りがないか  |              |              |
|                  | 16 長期・短期の税率                              | 長期譲渡(国税15%・地方税5%)と短期譲渡(国税30%・地方税9%)では税額計算における税率が異なるが、税率に誤りがないか<br>※国税は、譲渡所得税以外に復興特別所得税(国税×2.1%)が課される。                 |              |              |
| 住居用・事業用資産等の課税の特例 | 17 居住用財産に係る3,000万円の特別控除(自己居住用の特例)(措法35①) | 譲渡資産は、譲渡者の居住用として利用していたか   |              |              |
|                  |  | 譲渡資産の買主は第三者(譲渡者の配偶者・一定の親族等・一定の同族会社以外)であるか   |              |              |
|                  |  | 譲渡年の前年又は前々年に居住用財産の買換えや居住用財産の交換の特例等を受けていないか  |              |              |
|                  |  | 譲渡年の前年又は前々年に、本特例の適用を受けていないか   |              |              |
|                  |  | 居住用財産に係る3,000万円の特別控除と居住用財産の買換え(譲渡利益の場合)について、どちらの特例を適用すべきか検討を行ったか  |              |              |
|                  | 18 居住用財産に係る3,000万円の特別控除(空き家の特例)(措法35③)   | 譲渡者は、相続又は遺贈(死因贈与を含む)により被相続人の居住用家屋及び被相続人の居住用家屋の敷地等を取得した相続人か  |              |              |
|                  |  | 譲渡資産は、被相続人居住用家屋(昭和56年5月31日以前の建築に限り、区分所有建物を除く)及び被相続人居住用家屋の敷地等か   |              |              |

|                  | No.   | 項目 | チェックの内容  | 担当者<br>チェック欄 | 確認者<br>チェック欄 |
|------------------|---|----|--|--------------|--------------|
| 住居用・事業用資産等の課税の特例 | 18 居住用財産に係る3,000万円の特別控除(空き家の特例)(措法35③)                |    | 相続開始日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間の一定の譲渡(耐震リフォーム後の建物及び敷地の譲渡、家屋取壊後の敷地の譲渡、または譲渡後(譲渡日の属する年の翌年2月15日までの間)に、譲受人が行う工事により、耐震基準に適合することとなった場合、建物を取壊して更地化した場合)に該当するか |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産を取得した相続人の数が3人以上である場合、特別控除の額は各2,000万円となることを確認したか  |              |              |
|                  |   |    | 老人ホームで死亡した場合も、確認しているか  |              |              |
|                  |   |    | 譲渡価額が1億円以下であるか   |              |              |
|                  |   |    | 平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間の譲渡か  |              |              |
|                  | 19 居住用財産に係る軽減税率(措法31の3)                               |    | 譲渡資産は、譲渡者の居住用として利用していたか  |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産の所有期間は譲渡年の1月1日において10年超であるか   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡年の前年又は前々年に軽減税率の適用を受けていないか  |              |              |
|                  | 20 特定の居住用財産の買換え(譲渡利益の場合)(措法36の2)                      |    | 令和7年12月31日までの譲渡か   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産・買換資産は、譲渡者の居住用財産に該当するか   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産の所有期間は譲渡年の1月1日において10年超であるか   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡者が譲渡資産に10年以上居住していたか  |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産の譲渡対価は1億円以下であるか  |              |              |
|                  |   |    | 買換資産の各種要件(居住床面積50m <sup>2</sup> 以上・敷地面積500m <sup>2</sup> 以下・取得期限・居住期限・中古資産を取得する場合等)を確認したか  |              |              |
|                  | 21 居住用財産の買換え(譲渡損失の場合)の譲渡損失の損益通算及び繰越控除等(措法41の5・41の5の2) |    | 令和7年12月31日までの譲渡か   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産・買換資産は、譲渡者の居住用財産に該当するか   |              |              |
|                  |   |    | 譲渡資産の所有期間は譲渡年の1月1日において5年超であるか  |              |              |
|                  |   |    | 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例は二種類あるが(措法41の5・41の5の2)、それぞれの特例の相違を確認したか  |              |              |
|                  |   |    | 繰越控除を受ける年分の合計所得金額は、3,000万円以下であるか(損益通算を行う年分は所得制限なし)   |              |              |
|                  | 22 特定の事業用資産の買換え(措法37)                                 |    | 譲渡資産の各種要件(事業用又は準事業用資産に該当・所有期間等)を確認したか  |              |              |
|                  |   |    | 買換資産の各種要件(事業用又は準事業用資産に該当・土地等の面積制限・取得期限・事業用期限等)を確認したか   |              |              |
|                  |   |    | 令和6年4月1日以後の譲渡(または先行取得)の場合、特定事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書は期限内に提出しているか   |              |              |
|                  | 23 固定資産の交換(所法58)                                      |    | 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも固定資産であり同種の資産に該当するか   |              |              |
|                  |   |    | 交換譲渡資産は、1年以上所有資産に該当するか   |              |              |
|                  |   |    | 交換取得資産は、交換の相手が1年以上所有し、交換のために取得したものでないことに該当するか  |              |              |
|                  |   |    | 交換取得資産は、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一用途に供したか   |              |              |
|                  |   |    | 交換差金は、交換譲渡資産と交換取得資産のうちいずれか高い価額の20%を超えていないか   |              |              |
|                  |   |    | 収用等の場合の課税の特例の各種要件(買取り等の期限等)を確認したか  |              |              |
|                  | 24 その他(措法33、33の4・35の2、所法64②)                          |    | 収用等に係る補償金等の所得区分に誤りがないか   |              |              |
|                  |   |    | 収用等に係る5,000万円特別控除と代替資産取得について、どちらの特例を適用すべきか検討を行ったか  |              |              |
|                  |   |    | 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した国内にある土地等を譲渡した場合において、1,000万円の特別控除を適用したか  |              |              |
|                  |   |    | 保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の課税の特例の前提となる各種要件(債務保証をした時点で債務者に資力がない場合は適用なし等)を確認したか   |              |              |

●チェック欄には、OKの場合は○、該当ない場合は△、NOの場合は×とコメントを記入すること。

また、一旦×となった場合は、○又は△と記入できるまでその理由・原因を調査すること。

●本チェックリストは、一般的な必要最低限の項目のみを対象としており、当該関与先の実情等を勘案し、適宜項目を追加した上で利用すること。