

特例適用審査表(所法58：固定資産の交換特例)

名簿番号	
------	--

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 整理・点検 | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (3) 添付書類(任意添付書類) | | |
| イ 契約書等の写し | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ロ 交換譲渡資産の登記事項証明書等 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ハ 交換取得資産の登記事項証明書等 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記ロハの登記事項証明書は添付不要 | | |
| ニ その他 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (イ) 説明書 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (ロ) 図面 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (ハ) 価額査定根拠 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (ニ) その他 (_____) | | |

(4) _____

《参考》

- 共有地の分割 ⇒ 本審査表によらずに、「所基通33-1の7」により判定
- 任意の区画形質の変更に伴う土地の交換分合 ⇒ 本審査表によらずに、「所基通33-6の6」により判定
- 宅地造成契約に基づく土地の交換等 ⇒ 本審査表によらずに、「所基通33-6の7」により判定

根拠条文等	所法58・所令168・所規37・所基通58-1~12
-------	----------------------------

2 審査

A 交換譲渡資産に関する事項(納税者本人に関する事項)

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
① 固定資産か?			[否] 不動産業者(個人)の棚卸資産(商品)である土地など
② 交換譲渡資産の所有期間が1年以上か?			取得時期 _____ ⇒ 所基通58-1・58-1の2 確認資料: <input type="checkbox"/> 添付資料 <input type="checkbox"/> 相手方添付資料 <input type="checkbox"/> その他(_____) <input type="checkbox"/> 未確認

B 交換取得資産に関する事項(交換の相手方に関する事項)

③ 固定資産か?			[否] 不動産業者(個人・法人)の棚卸資産(商品)である土地など
④ 交換取得資産(相手方の譲渡資産)の所有期間が1年以上か?			取得時期 _____ ⇒ 所基通58-1・58-1の2 確認資料: <input type="checkbox"/> 添付資料 <input type="checkbox"/> 相手方添付資料 <input type="checkbox"/> その他(_____) <input type="checkbox"/> 未確認
⑤ ④の取得が交換を目的としたものではないことに疑義はないか?			◆ 所有期間が短い場合には注意!

C その他検討事項

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績												
⑥ 同一の種類の資産か？ (同一種類の交換でなければ特例適用不可！) ⇒ 所基通58-6			☆ 交換譲渡資産 □土地(借地権) □建物等 □機械・装置 □その他_____ ★ 交換取得資産 □土地(借地権) □建物等 □機械・装置 □その他_____												
⑦ 納税者が交換取得資産を交換譲渡資産の譲渡直前の用途に供したか？			⇒ 所基通58-6・58-7・58-8 ※ 交換相手方が同一用途に供したか否かは、納税者の特例適用の可否とは無関係！												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>☆ 交換譲渡資産の用途</th> <th>★ 交換取得資産の取得後の用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地</td> <td>□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____</td> <td>□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)</td> <td>□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>_____ (所基通58-6(3)・(4))</td> <td>_____ (所基通58-6(3)・(4))</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※) 所基通58-6(2)の(注)「店舗又は事務所と住宅とに併用されている家屋は、居住専用又は店舗・事務所専用の家屋と認めて差し支えない。」</p>				種類	☆ 交換譲渡資産の用途	★ 交換取得資産の取得後の用途	土地	□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____	□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____	建物	□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)	□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)	その他	_____ (所基通58-6(3)・(4))	_____ (所基通58-6(3)・(4))
種類	☆ 交換譲渡資産の用途	★ 交換取得資産の取得後の用途													
土地	□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____	□宅地 □田畑 □山林 □原野 □その他_____													
建物	□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)	□居住用 □店舗・事務所用 □工場用 □倉庫用 □その他用 _____ □併用 _____ (※)													
その他	_____ (所基通58-6(3)・(4))	_____ (所基通58-6(3)・(4))													
⑧ 価額審査 交換譲渡資産と交換取得資産との時価の差額が、いずれか高い方の価額の20%以内か？			◆ 資産の種類ごとに審査する(「土地と土地」、「建物と建物」などその資産の種類ごとに比較することに注意！⇒ 所基通58-4、58-5)												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">納税者側の根拠</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/>根拠なし・不明 <input type="checkbox"/>路線価評価額 <input type="checkbox"/>鑑定評価額 <input type="checkbox"/>不動産業者査定額 <input type="checkbox"/>その他() </td> </tr> <tr> <td> ☆交換譲渡資産 千円 </td> <td> ★交換取得資産 千円 </td> <td>⇒等価 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>審査</td> <td colspan="3"> 所基通58-12(交換資産の時価) ⇒ 当事者間で合意された価額が交換に至った事情等に照らして合理的に算定されているか <input type="checkbox"/>相手方との関係 <input type="checkbox"/>親族 <input type="checkbox"/>同族(関係)会社 <input type="checkbox"/>第三者(□地主・□借地人) <input type="checkbox"/>その他() <input type="checkbox"/>不明 </td> </tr> </table> <p>いずれか高い方の価額 _____ 千円×80% (= _____ 千円) ≤ 他方の価額 _____ 千円</p>				納税者側の根拠	<input type="checkbox"/> 根拠なし・不明 <input type="checkbox"/> 路線価評価額 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額 <input type="checkbox"/> 不動産業者査定額 <input type="checkbox"/> その他()			☆交換譲渡資産 千円	★交換取得資産 千円	⇒等価 <input type="checkbox"/>	審査	所基通58-12(交換資産の時価) ⇒ 当事者間で合意された価額が交換に至った事情等に照らして合理的に算定されているか <input type="checkbox"/> 相手方との関係 <input type="checkbox"/> 親族 <input type="checkbox"/> 同族(関係)会社 <input type="checkbox"/> 第三者(□地主・□借地人) <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明			
納税者側の根拠	<input type="checkbox"/> 根拠なし・不明 <input type="checkbox"/> 路線価評価額 <input type="checkbox"/> 鑑定評価額 <input type="checkbox"/> 不動産業者査定額 <input type="checkbox"/> その他()														
	☆交換譲渡資産 千円	★交換取得資産 千円	⇒等価 <input type="checkbox"/>												
審査	所基通58-12(交換資産の時価) ⇒ 当事者間で合意された価額が交換に至った事情等に照らして合理的に算定されているか <input type="checkbox"/> 相手方との関係 <input type="checkbox"/> 親族 <input type="checkbox"/> 同族(関係)会社 <input type="checkbox"/> 第三者(□地主・□借地人) <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不明														
⑨ 3者以上の交換ではないか？															
⑩ 一つの資産の一部を交換、一部を売買としていないか？ ⇒ 所基通58-9			売買の部分を含めて交換があったものとし、売買代金は交換差金とする。												

★

判定		
適	要 説明	否

取得価額引 継整理票の 作成	済	未済 ⇒ 済 (確認者:)
----------------------	---	-------------------