

特例適用審査表 (措法41の5: 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)

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（法定添付書類）		
イ 譲渡資産に関するもの		
(イ) 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"/>	<input type="checkbox"/>
(ロ) 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"/>	<input type="checkbox"/>
(ハ) 建物の登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ニ) 土地の登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
※ 借地権は土地の借地契約書など		
(ホ) 譲渡契約締結日の前日において、譲渡者の住民票の住所と土地建物の所在地とが異なる場合 戸籍の附票の写し又は消除された戸籍の附票の写しその他の書類で 譲渡資産が居住用財産に該当することを明らかにする書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ロ 買換資産に関するもの		
(イ) 買換資産の登記事項証明書その他の書類で買換資産を取得した旨を証するもの	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ロ) 買換資産に係る一定の住宅借入金等の残高証明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ハ) B⑩の(1)、(2)の日又はそれぞれの期限までに買換資産を居住の用に 供していない場合には、B⑩の書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記イ(ハ)及び(ニ)並びにロ(イ)の登記事項証明書は添付不要		
ハ 買換え予定の場合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
譲渡した年の翌年分の申告書に上記ロの書類を添付		
ニ (参考) 繰越控除を受ける年分	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(イ) 控除適用譲渡損失金額を記載した明細書（損失申告書に記載することで充足している）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ロ) 控除を受けようとする年の12月31日における買換資産の住宅借入金等の残高証明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

根拠条文等	措法41の5・措令26の7・措規18の25・措通41の5-1~18
-------	-----------------------------------

2 審査

A 譲渡資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
① 国内にある居住用財産か？			【措法35①の審査表を参照】 ◆ 居住用家屋の範囲⇒生活の拠点（措通41の5-18、31の3-2） ◆ 生計を一にする親族の居住の用に供している家屋（措通41の5-18、31の3-6） ◆ 土地等で面積が500㎡を超えるものが含まれている場合には、500㎡を超える部分に相当する金額について繰越控除の対象となる金額から除くことに注意！（措法41の5⑦三） <input type="checkbox"/> 戸籍の附票 <input type="checkbox"/> その他
② 所有期間は1月1日で5年超か？			◆ 土地・建物のいずれか一方の所有期間が5年以下であるとき⇒ 特例の適用不可!!（措通41の5-3(注)2） ◆ 敷地のうちに所有期間が異なる部分がある場合 ⇒ 所有期間が5年を超える部分のみ適用（措通41の5-4） <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 売買契約書 <input type="checkbox"/> その他 ()
建物 は平成27年12月31日以前の取得か？ 土地 は平成27年12月31日以前の取得か？			
③ 買主が右記の者に該当しないか？			◆ 【「否」となる買主】⇒ 措令26の7③一～五 一号 配偶者・直系血族（父母・祖父母・子・孫など） 二号 生計一親族及び譲渡物件で同居する親族 五号 自己及び親族等の経営する同族法人 ・その他いわゆる特殊関係者への譲渡にも注意(三、四)
④ 譲渡原因は適用外のものではないか？			◆ 【「否」となる譲渡原因】⇒ 贈与又は出資（措令26の7④）
⑤ 右記の特例を前年、前々年に適用していないか？			◆ 措法31の3、35①（35③を除く）、36の2、36の5
⑥ 右記の特例を前年以前3年内（措法41の5の2①については本年を含む）に適用していないか？			◆ 措法41の5①、41の5の2①

B 買換取得資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑦ 適用対象外となる取得ではないか？			◆【否】となる取得⇒贈与、代物弁済(全残債務の弁済に代えてするものに限る。) (措法41の5②、措令26の7⑥) ※ 取得先に制約はないので、親族等からの取得も可能
⑧ 取得の時期 イ 取得期限内の取得か？ 同年中の取得か？ (令和3年中の取得) 前年中の取得か？ (令和2年中の取得) 翌年中に取得予定か？ (令和4年中に取得予定) ロ 特定非常災害により取得期限までの取得が困難となった場合 (令和6年12月31日まで)			◆ 先行取得物件に係る事前の届出は不要 ◆ 「買換(代替)資産の明細書」の提出不要 ◆ 翌年分の確定申告書を提出する際に「1 整理・点検(3)ロ」を添付 ◆ やむを得ない事情により買換資産の取得が遅れた場合⇒措通41の5-13
			◆ 上記イの取得期限の日(令和4年12月31日)後2年以内に取得見込み、かつ、税務署長が承認した場合 ⇒ 令和6年12月31日まで取得期限が延長(措法41の5⑦一)
			【「否」となる取得】⇒措通41の5-18、36の2-17、41の5-11を満たしていない場合 譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者が異なる場合、次のいずれにも該当するか ① これらの者が取得した資産は、居住の用に供する一の家屋又は当該家屋とともに取得する当該家屋の敷地か ② 取得資産は、これらの者のそれぞれが、おおむねその者の譲渡収入(取得資産の価額>譲渡収入金額の場合には、それぞれの者が支出した額を加算した額)の割合に応じて、その全部又は一部を取得しているか ③ 取得資産は、居住の用に供すべき期間内に、譲渡家屋の所有者が譲渡敷地の所有者とともにその居住の用に供しているか ④ 譲渡の時(譲渡家屋がその所有者の居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間の譲渡の場合には、居住の用に供されなくなった時)から買換資産を居住の用に供すべき期間を経過するまでの間、親族関係and生計一であるか
			<p>譲渡資産に係る所有者が異なる場合</p> <p>買換資産に係る所有者が異なる場合</p> <p>①に非該当 ②に非該当 措通36の2-17「非該当」</p>
⑨ 家屋と敷地の所有者が異なる場合、右に該当するか？			
⑩ 買換資産の範囲は適正か？			◆ 国内にあるものに限る ◆ 建物の居住部分の床面積50㎡以上 ◆ [床面積の判定・意義]⇒措通41の5-14・15 ※ 築年数要件はないことに注意
⑪ 居住の用に供したか？ (期限内に居住したか？)			◆ 本人が住まない場合、措通41の5-18、31の3-2、36の2-17で判定 ⇒ XXXXXXXXXX ◆ 令和3年12月31日までの取得 ⇒ 令和4年12月31日までに居住の用に供していることが必要 ◆ 令和4年中の取得 ⇒ 令和5年12月31日までに居住の用に供していることが必要 ◆ 次の(1)、(2)の取得の時期に応じ、それぞれ次の日又は期限までに居住していない場合 ⇒ 下記事項を記載した書類を提出(措令26の7⑥) □居住していない旨 □居住していない理由 □居住予定年月日 1) 令和3年12月31日までに取得⇒ 確定申告書の提出日 2) 令和4年1月1日から取得期限までに取得⇒ 取得をした日の属する年分の確定申告書の提出期限
⑫ 買換資産に係る住宅借入金等の償還期間は10年以上か？			◆ 借入金又は債務の借換えをした場合 ⇒ 措通41の5-16 ◆ 繰上返済等をした場合 ⇒ 措通41の5-17 ◆ 取得の年(×譲渡の年)の12月31日において残高があるか？

C (参考)繰越控除を受ける年分(損失が生じた年分の期限内申告が要件)

⑬ 繰越控除を受ける年の12月31日において買換資産に係る住宅借入金等の残高があるか？			◆ 償還期間は、10年以上である必要がある！(措法41の5⑦四)
⑭ 繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額は3,000万円以下か？			◆ 繰越控除は、控除を受けようとする年分の合計所得金額(繰越控除前)が3,000万円を超える年分については適用できない(措法41の5④)

判定		
適	要 説明	否

【参考】

措法41条(住宅借入金等特別控除)との併用適用可能

【判定が「適」でB⑧取得の時期が(翌年中に取得予定)の場合は、別途管理する。】