

業務チェックリスト

譲渡所得税(土地等・建物の譲渡)
平成28年分申告用

 日本税理士会連合会

平成29年1月作成

| | |
|--------------------|-------|
| (譲 渡 者) 納税者氏名 | |
| 申 告 年 | 平成 年分 |
| 書面添付(法33条の2) | 有 ・ 無 |
| 税務代理権限証書(法30条) | 有 ・ 無 |
| 電子申告 | 有 ・ 無 |

| 確認欄(押印) | | 確認日 |
|---------|--|-----|
| 税理士 | | |
| 担当者 | | |
| 担当者 | | |

I. 基本確認事項

「非該当」は、本件譲渡に当該項目に係る内容が無いということです。

| 項 目 | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 備 考 確認事項・書類等 | |
|---|----------------------------------|---|---|-------|
| 譲渡申告年 | 1 譲渡の申告年 原則：引渡基準 選択：契約日 | <input type="checkbox"/> ：引渡日 <input type="checkbox"/> ：契約日 | 譲渡日 (平成 年 月 日) | |
| | 2 譲渡の申告年が 契約効力発生日 基準の場合 | <input type="checkbox"/> ：該当 → 確認 <input type="checkbox"/> ：非該当 | 契約の効力発生日＝譲渡日 (平成 年 月 日) | |
| 譲渡金額 | 3 譲渡対価の金額 | <input type="checkbox"/> ：確認 | 確認書類： | |
| | 4 実測精算金 | <input type="checkbox"/> ：該当＝計上されている <input type="checkbox"/> ：非該当 | | |
| | 5 未経過固定資産 税等の収受 | <input type="checkbox"/> ：該当＝計上されている <input type="checkbox"/> ：非該当 | | |
| | 6 収入の確認 | 譲渡代金の入金状況を確認したか。 | <input type="checkbox"/> ：確認 | 確認書類： |
| | | 特約条項がある場合、収入に計上すべきものの検討はしたか。 | <input type="checkbox"/> ：該当＝計上されている <input type="checkbox"/> ：非該当 | |
| 譲渡代金が借入金等と相殺、あるいは代物返済されている場合、それらの精算額が適正に計上されているか。 | | <input type="checkbox"/> ：該当＝計上されている <input type="checkbox"/> ：非該当 | | |
| 貸付資産を敷金、保証金、日割家賃等を差し引いて譲渡した場合、これらの額も計上されているか。 | | <input type="checkbox"/> ：該当＝計上されている <input type="checkbox"/> ：非該当 | | |
| | 買換え、交換等の特例の適用を受ける場合の収入金額に誤りはないか。 | <input type="checkbox"/> ：該当＝誤りなし <input type="checkbox"/> ：非該当 | | |
| 取得費 | 7 取得費等 | <input type="checkbox"/> ：確認 | 確認書類： | |
| | | <input type="checkbox"/> ：該当 → 特例あり <input type="checkbox"/> ：非該当 | 特例の内容： | |

I. 基本確認事項の続き

「非該当」は本件譲渡に当該項目に関する内容が無いということです。

| 項目 | | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 備考 確認事項・書類等 |
|---|------------------------|---|---|----------------|
| 取得費 | 7 取得費等 | 購入・建築時の仲介手数料、登録免許税、不動産取得税、相続登記費用、名義書換費用の計上に誤りがないか。 (事業所得・不動産所得等の必要経費に算入されたものは除かれる) | <input type="checkbox"/> : 確認 | |
| | | マンションなどの建物と土地を一括購入している場合の土地と建物の取得価額の区分は適正か。 | <input type="checkbox"/> : 該当 → 適正 <input type="checkbox"/> : 非該当 | 特記事項があれば記載: |
| | | 固定資産税や修繕費等の維持管理費を取得費に含めていないか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 → 含まれていない | |
| | | 遺産分割の際の訴訟費用・弁護士費用を取得費に含めていないか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 → 含まれていない | |
| | | 借入金利息がある場合、使用開始日後の利息が取得費に含まれていないか(各種所得で必要経費に算入されたものも取得費にならない)。 | <input type="checkbox"/> : 確認 → 含まれていない | |
| 費用 | 8 建物の減価償却費 | 建物の用途(業務用・非業務用)に応じて、取得時から譲渡時までの期間の減価償却費の計算は適正か。 | <input type="checkbox"/> : 該当 → 適正 <input type="checkbox"/> : 非該当 | 確認書類: |
| | 9 概算取得費の適用 | 取得費について、概算取得費(譲渡対価×5%)と実際に支払った費用(造成費・改良費等)を重複して計上していないか。 | <input type="checkbox"/> : 該当→確認: 重複計上していない <input type="checkbox"/> : 非該当 | 確認書類: |
| | 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等以後から3年以内の譲渡等)を確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 該当→確認した要件: <input type="checkbox"/> : 非該当 | 確認書類: |
| 平成27年1月1日以後に相続等により取得した土地等を譲渡した場合には、取得費に加算できる金額は、譲渡した土地等に対応する相続税額に相当する金額であることを確認したか。 | | <input type="checkbox"/> : 該当→確認した要件: <input type="checkbox"/> : 非該当 | 確認書類: | |
| 譲渡費用 | 11 譲渡に際して支出した費用 | 譲渡に際して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。また領収証・請求書等で確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 | 確認書類: |
| | 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取壊しに要した費用等に該当することを確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 該当 → 確認 <input type="checkbox"/> : 非該当 | 確認書類: |
| | 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)は除外されているか。 | <input type="checkbox"/> : 該当→確認: 除外されている <input type="checkbox"/> : 非該当 | |
| | 14 その他注意すべき費用 | 遺産分割や譲渡代金回収のための弁護士費用等が計上されていないか。 | <input type="checkbox"/> : 該当→確認: 除外されている <input type="checkbox"/> : 非該当 | |
| 抵当権抹消費用、地目変更費用、名義人表示変更登記費用等、譲渡に直接関係のない費用が計上されていないか。 | | <input type="checkbox"/> : 該当→確認: 除外されている <input type="checkbox"/> : 非該当 | | |

I. 基本確認事項の続き

「非該当」は本件譲渡に当該項目に関する内容が無いということです。

| 項目 | | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 備考 確認事項・書類等 |
|---|---|---|---|----------------|
| 長期・短期の判定 | 15 | 譲渡所得の長期・短期の区分を誤っていないか。 (長期) 譲渡をした日の属する年の1月1日において引き 続き所有していた期間が5年を超えるもの (短期) 上記所有期間が5年以下のもの | <input type="checkbox"/> :長期 <input type="checkbox"/> :短期 | |
| | 16 | 譲渡資産の保有期間は、取得日を契約効力発生基準とし 譲渡日を引渡基準によることもできるが、保有期間の判定に 誤りはないか。 | <input type="checkbox"/> :長期 <input type="checkbox"/> :短期 | |
| | | 【注】①相続・贈与により取得した資産は、被相続人・贈与 者が取得した日から計算する。 | <input type="checkbox"/> :該当 → 確認:取得日(平成 年 月 日) <input type="checkbox"/> :非該当 | |
| ② 交換(所58)、買換え等(措法33、33の2、33の3、37の6) の特例を適用を受けた取得資産は旧譲渡資産の取得の日 から計算する。 | | <input type="checkbox"/> :該当 → 確認:取得日(平成 年 月 日) <input type="checkbox"/> :非該当 | | |
| | ③ 特定の居住用財産の特例(措法36の2、36の5)や、特定 の事業用資産の特例(措法37、37の4、37の5、37の7、37の 9の4)の適用を受けた取得資産は、実際の取得の日から計 算する。(取得時期は引き継がない) | <input type="checkbox"/> :該当 → 確認:取得日(平成 年 月 日) <input type="checkbox"/> :非該当 | | |
| その他 | 17 | 共有の場合、各共有者の譲渡所得の計算は、共有持分に 応じて按分がされているか。 | <input type="checkbox"/> :該当→ 確認 <input type="checkbox"/> :非該当 | |
| | 18 | 措置法の特別控除適用の場合、特別控除前の合計所得金 額で所得制限のある寡婦(寡夫)控除・扶養控除等を検討 したか。 | <input type="checkbox"/> :確認 | |
| | 19 | 長期譲渡(国税15%・地方税5%)+※復興特別所得税 短期譲渡(国税30%・地方税9%)+※復興特別所得税 ※国税は復興特別所得税(国税 × 2.1%)が課される。 建物の譲渡所得について、優良住宅地の軽減税率(措法 31の2)を適用していないか等。 | <input type="checkbox"/> :長期 <input type="checkbox"/> :短期 <input type="checkbox"/> :該当 → 建物の譲渡所得には適用していない <input type="checkbox"/> :非該当 | |
| 20 | 居住用財産の特別控除、買換え、交換等の特例と住宅借 入金等特別控除など、併用できない特例を確認したか。 | <input type="checkbox"/> :該当→適用できない特例: <input type="checkbox"/> :非該当 | | |

Ⅱ. 課税の特例確認事項

⇒ 該当項目欄についてのみチェックする

 ⇒ 以下の特例確認事項は、本申告に該当項目があるかの確認欄として使用すること。
 該当する場合は、特例の規定を十分に確認すること。

| 項 目 | | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 判 定 確認事項・書類 |
|-----------------------|--|---|--|----------------|
| 居 住 用 資 産 | 21 居住用財産に係る3000万円の特例控除(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。 | <input type="checkbox"/> :した <input type="checkbox"/> :していない→特例適用不可 | |
| | | 譲渡資産の買主は第三者であるか。 (第三者=配偶者・一定の親族・一定の同族会社以外) | <input type="checkbox"/> :第三者 <input type="checkbox"/> :親族等→特例適用不可 | |
| | | 譲渡年の前年又は前々年に譲渡資産以外の居住用財産について住宅ローン控除等の適用を受けていたか。 | <input type="checkbox"/> :受けた→特例適用不可 <input type="checkbox"/> :受けていない | |
| | | 譲渡年に、住宅ローン控除等の適用を受けていたか。 | <input type="checkbox"/> :受けた→特例適用不可 <input type="checkbox"/> :受けていない | |
| | | 譲渡年の前年又は前々年に居住用財産の課税の特例の適用を受けていたか。 | <input type="checkbox"/> :受けた→特例適用不可 <input type="checkbox"/> :受けていない | |
| | | 居住用財産に係る3000万円の特例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したか。 | <input type="checkbox"/> :確認 | |
| 業 用 資 産 | 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特例控除(措法35③) | 相続又は遺贈により取得した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譲渡した場合、居住用財産の譲渡所得の特例(3000万円特別控除が適用される)を受けたか。 | <input type="checkbox"/> :確認 | |
| | | 【注】 ・相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡 ・家屋も譲渡する場合、耐震基準を満たしていない家屋は耐震リフォーム後に譲渡 ・敷地等のみ譲渡する場合は、家屋除却後に譲渡 ・譲渡対価の合計額が1億円以下であること | <input type="checkbox"/> :確認 <input type="checkbox"/> :確認 <input type="checkbox"/> :確認 <input type="checkbox"/> :確認 | |
| 産 の 課 税 | 22 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たか。 | <input type="checkbox"/> :利用 <input type="checkbox"/> :非利用→特例適用不可 | |
| | | 譲渡資産の保有期間は10年超であるか。 | <input type="checkbox"/> :10年超 <input type="checkbox"/> :10年以下→特例適用不可 | |
| | | 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。 | <input type="checkbox"/> :受けた→特例適用不可 <input type="checkbox"/> :受けていない | |
| 税 の 特 例 | 23 特定の居住用財産の買換え(措法36の2) | 譲渡資産は、譲渡者の居住用として利用したか。 | <input type="checkbox"/> :利用 <input type="checkbox"/> :非利用→特例適用不可 | |
| | | 譲渡資産の保有期間は10年超であるか。 | <input type="checkbox"/> :10年超 <input type="checkbox"/> :10年以下→特例適用不可 | |
| | | 譲渡資産の譲渡対価は1億円以下であるか。 | <input type="checkbox"/> :以下 <input type="checkbox"/> :超→特例適用不可 | |
| | | 買換え資産の各種要件(居住床面積50㎡以上・敷地面積500㎡以下・取得期限・居住期限等)を確認したか。 | <input type="checkbox"/> :確認 | |
| 24 | 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(措法41の5・41の5の2) | 譲渡資産・買換え資産は、譲渡者の居住用か。 | <input type="checkbox"/> :居住用 <input type="checkbox"/> :非居住用→特例適用不可 | |

II. 課税の特例確認事項

⇒ 該当項目欄についてのみチェックする

⇒ 以下の特例確認事項は、本申告に該当項目があるかの確認欄として使用すること。
該当する場合は、特例の規定を十分に確認すること。

| 項目 | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 判定 確認事項・書類 |
|----------------------------|--|---|--|
| 居住 | 24 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(措法41の5・41の5の2) | 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)、それぞれの特例の適用要件を確認したか。 ・新たにマイホームを買い換える場合 ・新たにマイホームを買い換えない場合 | <input type="checkbox"/> : 確認 <input type="checkbox"/> : 確認 |
| | | 繰越控除を受ける年分の合計所得金額は、3000万円以下であるか(損益通算を行う年分は所得制限なし)。 | <input type="checkbox"/> : 3000万円以下 <input type="checkbox"/> : 3000万円超→特例適用不可 |
| 住 用 事 | 25 特定の事業用財産の買換え(措法37ほか) | 譲渡資産の各種要件(事業用又は準事業用資産に該当・保有期間等)を確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 |
| | | 買換え資産の各種要件(事業用又は準事業用資産に該当・土地等の面積制限・取得制限・事業供用期限等)を確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 |
| | | 平成23年度改正による縮減・廃止措置、平成24年度改正による9号買換え資産の範囲の厳格化及び平成27年度改正による課税繰延割合の一部引下げを確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 |
| 業 用 資 産 の 課 | 26 固定資産の交換(所法58) | 交換譲渡資産および交換取得資産は、いずれも固定資産であり同種の資産に該当するか。 | <input type="checkbox"/> : 同種 <input type="checkbox"/> : 異種→特例適用不可 |
| | | 交換譲渡資産は、1年以上所有の資産に該当するか。 | <input type="checkbox"/> : 1年以上 <input type="checkbox"/> : 1年未満→特例適用不可 |
| | | 交換取得資産は、交換の相手が1年以上所有し、交換の為に取得したものではないことに該当するか。 | <input type="checkbox"/> : 交換の為→特例適用不可 <input type="checkbox"/> : 交換の為ではない |
| | | 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。 | <input type="checkbox"/> : 同一 <input type="checkbox"/> : 用途が異なる→特例適用不可 |
| | | 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金額の20%を超えているか。 | <input type="checkbox"/> : 20%以下 <input type="checkbox"/> : 20%超→特例適用不可 |
| 税 の 特 例 | 27 収用交換などの特例 | 収用等の場合の各種要件(買取り等の期限等)を確認したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 確認書類: |
| | | 収用等に係る補償金等の所得区分に誤りはないか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 確認書類: |
| | | 収用等に係る5000万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。 | <input type="checkbox"/> : 確認 確認書類: |
| | 【注】参考 ①収用等により資産が買い取られた場合の5000万円の特別控除(措法33条の4) ②収用等により資産が買い取られた場合の代替の特例(措法33条) ③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2000万円の特別控除(措法34条) ④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1500万円の特別控除(措法34条の2) ⑤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(措法34条の3) | | 確認書類: |

II. 課税の特例確認事項

⇒ 該当項目欄についてのみチェックする

 ⇒ 以下の特例確認事項は、本申告に該当項目があるかの確認欄として使用すること。
 該当する場合は、特例の規定を十分に確認すること。

| 項 目 | | チェックの内容 | 担当者 チェック欄 | 判 定 確認事項・書類 |
|-----------------|----|---|-------------------------------|----------------|
| 居住用・事業用資産の課税の特例 | 28 | 平成21年・22年土地の先行取得 (措法37の9の5) 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土地等を先行取得土地等とした場合において、10年以内に譲渡した他の土地等に対し課税の繰延特例を適用したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 | 確認書類: |
| | 29 | 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除 (措法35の2) 上記期間に取得した土地等を5年超所有した後に譲渡した場合において、1000万円の特別控除を適用したか。 | <input type="checkbox"/> : 確認 | 確認書類: |
| | 30 | 保証債務 (所法64②) 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を確認したか。 (債務保証をした時点で債務者に資力がない場合に適用なし等) | <input type="checkbox"/> : 確認 | 確認書類: |
| | 31 | その他 譲渡資産・買換資産は、譲渡者の居住用か。 | <input type="checkbox"/> : 確認 | 確認書類: |

その他 特記事項があれば記載