

特例適用審査表(措法36の2:特定の居住用財産の買換え特例)

名簿番号	
------	--

- 1 整理・点検
- (1) 確定申告書への特例適用の記載 あり ☐ なし ☐
- (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 ☐ ☐
- (3) 添付書類(法定添付書類)
- イ 譲渡資産に関するもの
- (イ) 譲渡資産の登記事項証明書その他これに類する書類で、所有期間が10年を超えるものであることを明らかにするもの ☐ ☐
- (ロ) 譲渡資産に係る売買契約書の写しその他の書類で、その譲渡資産の譲渡に係る対価の額が1億円以下であることを明らかにするもの ☐ ☐
- (ハ) 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又は譲渡の日前10年以内において譲渡者の住民票を異動したことがある場合
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 ☐ ☐
- 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買換資産を取得した旨等を証する書類 ☐ ☐
- (ロ) 中古住宅である耐火建築物及び非耐火建築物で築後年数25年超の場合には、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類 ☐ ☐
- (ハ) B⑭の(1)、(2)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、⑭の書類
- ハ 買換え予定の場合
買換(代替)資産の明細書 ☐ ☐
- ※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記イ(イ)及びロ(イ)の登記事項証明書は、添付不要 ☐ ☐

根拠条文等	措法36の2・措令24の2・措規18の4・措通36の2-1~23
-------	----------------------------------

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・審査事績
① 国内にある居住用資産か?			[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36の2-23、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36の2-23、31の3-6) ☐戸籍の附票 ☐その他
② 所有期間は1月1日で10年超か? 建物(平成24年12月31日以前)の取得か? 土地(平成24年12月31日以前)の取得か?			◆ 土地・建物のいずれか一方の所有期間が10年以下であるとき ⇒ 特例の適用不可!(措通36の2-1(注)2) ◆ 敷地のうちに所有期間が異なる部分がある場合(措通36の2-23、31の3-4) ☐登記事項証明書 ☐売買契約書 ☐その他 ()
③ 譲渡者が居住していた期間は10年以上か?			◆ 居住用家屋の存する場所に譲渡者自身が居住していた期間を計算する。 ◆ 居住期間に中断がある場合には、その期間を除く。 ◆ [居住期間の判定] ⇒ 措通36の2-2~5 ☐戸籍の附票
④ 買主が右記の者に該当しないか?			◆ 「[否]となる買主」 ⇒ 措令24の2①、20の3①~五 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 自己又は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)
⑤ 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、交換、出資、代物弁済(金銭債務の弁済に代えてするものに限る。)(措法36の2①、措令24の2②)
⑥ 右記の特例と重複適用をしていないか?			◆ 所法58、措法31の2、31の3、33~33の4、34、34の2、35の2、35の3、37、37の4、37の5、37の6、37の8、41、41の3の2
⑦ 右記の特例を本年、前年、前々年に適用していないか?			◆ 措法31の3、35①(35③を除く)、41の5、41の5の2
⑧ 譲渡価額が1億円を超えていないか?			◆ 譲渡価額 円 ※ 居住用部分に係る対価で判定(措通36の2-6の2②) ※ 譲渡資産が共有の場合は、各所有者の譲渡対価により判定する(措通36の2-6の2①) ※ 譲渡価額は、譲渡協力金、移転料など名義のいかんを問わないことに注意!(措通36の2-6)
⑨ 本年、前年、前々年、翌年、翌々年に、譲渡資産と一体として居住の用に供していた資産の譲渡(贈与を含み、収用等を除く)はあるか?			◆ あり ⇒ それらの譲渡価額を合計して⑧の1億円要件を判定 ※ 「一体として利用」の判定時期 ⇒ 措通36の2-6の3 ※ 令和3~令和5年分について、申告がなくても、譲渡(贈与)の事実があれば合計する必要があるため、 ※ 令和3~令和5年分の譲渡の価額が著しく低額(時価の1/2未満、贈与含む)と認められるとき ⇒ 通常の取引価額で合計(措通36の2-6の4) ※ 令和3~令和5年分の譲渡のうち、措法33の4に規定する収用交換等による譲渡及び措法34、34の2の適用を受ける譲渡は譲渡価額を合計しない(措法36の2③、措令24の2③)

B 買換資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑩ 適用対象外となる取得ではないか？			◆ 「否」となる取得 ⇒ 贈与、交換、代物弁済(金銭債権の弁済に代えてするものに限る。(措法36の2①、措令21の2①)) ◆ 「改良、改造」 ⇒ 措通36の2-12 ※ 取得先には制約はないので、親族等からの取得も可能
原則 同年中の取得か？ (令和5年中の取得)			
前年中の取得か？ (令和4年中の取得)			◆ 先行取得物件に係る事前の届出は不要
取得期限内の取得か？			
翌年中の取得予定か？ (令和6年中の取得)			◆ 確定申告書を提出する際に「買換(代替)資産の明細書」を提出する ⇒ 下記C参照 ◆ 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36の2-16
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8年12月31日まで)			◆ 上記の取得期限の日(令和6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8年12月31日まで取得期限が延長(措法36の2②)
⑪ 家屋と敷地の所有者が異なる場合、右に該当するか？			【「否」となる取得】 ⇒ 措通36の2-17・19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 譲渡資産に係る所有者が異なる場合 ②に非該当 買換資産に係る所有者が異なる場合 措通36の2-17「非該当」

【令和5年分用】

⑫ 買換資産の範囲は適正か？	家 屋	(共通事項) ◆ 国内にあるものに限る ◆ 居住の用に供する部分の床面積は50㎡以上 [床面積の判定・意義] ⇒ 措通36の2-13・14 ◆ [改良、改造] ⇒ 措通36の2-12 ◆ 中古住宅 ⇒ 築後年数25年以内 ※ 築後年数25年超のものであっても、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(当該保険契約が買換資産の取得の日前2年以内に締結されたものに限る。)があれば買換資産となる (令和5年12月31日までに居住の用に供した又は供する見込みである場合) ◆ 建築後使用されたことのない家屋 ⇒ 適用可 (令和6年1月1日以降に居住の用に供した又は供する見込みである場合) ◆ 建築後使用されたことのない家屋のうち 特定居住用家屋に該当するもの ⇒ 適用不可！ ※特定居住用家屋・・・住宅の用に供する家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準(省エネ基準)に適合するもの以外のもので、下記①又は②の要件のいずれも該当しないもの ① 当該家屋が令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けているものであること。 ② 当該家屋が令和6年6月30日以前に建築されたものであること。
	土 地	◆ 国内にあるものに限る ◆ 居住用家屋の敷地の面積が500㎡以下
⑬ 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36の2-17、31の3-2で判定 ⇒ XXXXXXXXXX ◆ 令和4年又は令和5年中の取得 ⇒ 令和6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6年中の取得(予定) ⇒ 令和7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、それぞれの日までに居住していない場合には、下記事項を記載した書類を提出(措令24の2⑩) □ 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4年中又は令和5年中に取得 ⇒ 確定申告書の提出日 (2) 令和6年中に取得 ⇒ 買換資産を取得した日から4月を経過する日

C 買換え予定の場合

⑭ 令和6年12月31日までに取得する予定であるか？		取得予定日 令和6年 月 日	☐ 請負契約書 ☐ 見積書 ☐ その他()
⑮ 買換(代替)資産の明細書の提出はあるか？			

判 定		
適	要 解 明	否

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

【「C買換え予定の場合」で判定が「適」の場合は、確認調査対象事案へ】

【参考】相続人が買換資産を取得した場合 ⇒ 措通36の2-21