

特例適用審査表(措法41の5の2: 特定居住用財産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 | ☐ | ☐ |
| (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) 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》 | ☐ | ☐ |
| (ロ) 特定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の2用】 | ☐ | ☐ |
| (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 | ☐ | ☐ |
| (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 | ☐ | ☐ |
| ※ 借地権は土地の借地契約書など | | |
| ※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記(ハ)及び(ニ)の登記事項証明書は添付不要 | | |
| (ホ) 譲渡資産に係る一定の住宅借入金等の残高証明書⇒ 譲渡契約締結日の前日現在 | ☐ | ☐ |
| (ヘ) 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 | ☐ | ☐ |
| ロ(参考) 繰越控除を受ける年分 | | |
| 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) | ☐ | ☐ |

根拠条文等	措法41の5の2・措令26の7の2・措規18の26・措通41の5の2-1~7
-------	--

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41の5の2-7、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の2-7、31の3-6) ☐ 戸籍の附票 ☐ 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の2-3(注)2)
建物(平成29年12月31日以前)の取得か?			◆ 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の2-7、41の5-4)
土地(平成29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7の2④一〜五 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7の2⑤)
⑤ 譲渡契約締結日の前日現在、譲渡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の2-5 ◆ 繰上返済した場合 ⇒ 措通41の5の2-6
⑥ 譲渡契約締結日の前日における住宅借入金残高が譲渡価額を超えているか?			【損益通算及び繰越控除可能譲渡損失限度額】 ◆ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローン残高を上回る場合 ⇒ ローン残高 - 譲渡価額 ◆ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローン残高を下回る場合 ⇒ 譲渡損失の金額
⑦ 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
⑧ 右記の特例を前年以前3年内(措法41の5①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 (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)

審 査 項 目	適	否	審 査 上 の 留 意 事 項 ・ 審 査 事 績
⑨ 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5の2④)

【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		
適	要 解明	否