

# 特例適用審査表(措法31の3:居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例)

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 建物の登記事項証明書又は閉鎖事項証明書  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ロ 土地の登記事項証明書又はその他これに類する書類(借地契約書等)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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<br>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"/> |
| ※ 不動産番号等の提供がある場合は、上記イ及びロの登記事項証明書は添付不要  |                          |                          |
| (4) ██████████(添付書類の契約書等で土地と建物の所有者が異なることを把握した場合)   |                          |                          |
| ██████████   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ██████████   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ██████████   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ██████████   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

根拠条文等	措法31の3・措令20の3・措規13の4・措通31の3-1~27
-------	----------------------------------

## 2 審査

### A 譲渡物件は譲渡の年の1月1日でその所有期間が土地・建物ともに10年を超えているか

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査事績
建物は平成24年12月31日以前取得の国内物件か?			建物を増築した場合 ⇒ 増築の時期にかかわらず、その建物の取得の日で判定! ≪措通31・32共-6
土地は平成24年12月31日以前取得の国内物件か?			敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合⇒ その敷地のうち、所有期間が10年超の部分のみ該当! ≪措通31の3-4

### B 譲渡物件が居住用財産であるか否かの確認 (⇒ ██████████)

① 本人が居住していたか?			◆ ██████████ ██████████ ██████████
A: 現在の住所 ( ) B: 売却物件の住所 ( )・D⇒A転居年月日( . . ) C: Bの直前の住所 ( )・C⇒B転居年月日( . . )			
◆ 居住用財産に該当しない家屋 ⇒ ・特例適用を目的とした入居家屋(一時的な入居家屋) (措通31の3-2(2)) ・主として趣味・娯楽・保養目的の家屋			
◆ 居住用家屋が2か所以上ある場合(措令20の3②) ⇒ 主として居住の用に供している一の家屋のみ適用あり			
◆ 判定時期(措通31の3-9) ⇒ 譲渡時まで居住→譲渡時、転居後譲渡→転居時			
② 配偶者や子が居住か?			本人の転勤等の事情解消後、配偶者等と同居すると認められる ⇒ 該当 (措通31の3-2(1))
(例外) 本人非居住			【添付】(措通31の3-6(注)2) <input type="checkbox"/> 本人の戸籍の附票の写し <input type="checkbox"/> 生計一の親族が居住の用に供していることを明らかにする書類 <input type="checkbox"/> 売却物件と本人居住物件の家屋の登記事項証明書
【実態面】次のいずれも満たすこと(措通31の3-6)			
<input type="checkbox"/> 本人が所有者として居住していたこと <input type="checkbox"/> 本人転居後、引き続き生計一親族が居住していたこと			
<input type="checkbox"/> 本人転居後、措法31の3・35①(35③における適用を除く)・36の2・36の5・41の5・41の5の2を適用していないこと			
<input type="checkbox"/> 本人が居住する家屋は本人所有の家屋でないこと(例:社宅、賃借アパート)			
<input type="checkbox"/> 生計一の親族が居住しなくなった又は生計別になってから1年以内の譲渡であること			
④ 転居は令和2年1月2日以後か?			
⑤ 同特例を前年、前々年に適用していないか?			◆ ██████████ ◆ ██████████

### C 買主と譲渡者の関係確認

⑥ 直系血族でないか?			◆ ██████████
⑦ 配偶者でないか? (財産分与は措通31の3-23)			██████████
⑧ 生計一親族及び譲渡物件で同居する親族でないか?			※ 左記の他いわゆる特殊関係者への譲渡にも注意!(措令20の3①三四)
⑨ 自己又は親族等の経営する同族会社でないか?			◆ ██████████ ██████████

D 譲渡物件の利用状況の判定

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑩ 居住用以外の部分はないか？			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ※ 居住割合は⇒Eで計算

E 譲渡物件が店舗兼住宅等である場合の居住割合の計算（措通31の3-7）（収支内訳書等（不動産所得用又は一般用）、建物見取図等添付書類で確認）

イ 建物

※ 居住割合がおおむね90%以上⇒全部を居住用としても差し支えない！（措通31の3-8）

a	m <sup>2</sup>	b	m <sup>2</sup>	c	m <sup>2</sup>	d	m <sup>2</sup>
居住部分		その他部分		併用部分		合計	
$a( ) + c( ) \times \frac{a( )}{a( ) + b( )} = \frac{\text{特殊適用部分}(e)}{m^2}$							
特殊適用部分 e( ) ÷ d( ) = 居住割合 %							

ロ 建物の敷地

※ 居住割合がおおむね90%以上⇒全部を居住用としても差し支えない！（措通31の3-8）

f	m <sup>2</sup>	g	m <sup>2</sup>	h	m <sup>2</sup>	i	m <sup>2</sup>
居住部分		その他部分		併用部分		合計	
$f( ) + h( ) \times \frac{e( )}{d( )} = \frac{\text{特殊適用部分}}{m^2}$							
特殊適用部分( ) ÷ i( ) = 居住割合 %							

F 土地等のみの譲渡

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
⑪ 家屋を取り壊していないか？			◆ 次のいずれの要件も満たす必要あり（措通31の3-5） <input type="checkbox"/> 家屋の取壊し後1年以内の契約、かつ、居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡 <input type="checkbox"/> 契約締結日まで他の用途に供していないこと <input type="checkbox"/> 取壊しの日の属する年の1月1日で土地所有期間10年超
⑫ 土地所有者と家屋所有者が異なっていないか？			◆ 次のいずれの要件も満たす必要あり（措通31の3-19） <input type="checkbox"/> 土地は家屋とともに譲渡されている必要あり <input type="checkbox"/> 両者の関係⇒親族関係and生計一and同居（判定時期⇒譲渡時） ※ 転居している場合の判定時期 ⇒親族関係と生計一（転居～譲渡時）、同居（転居直前）
◆ 家屋所有者が特例を適用しない場合（譲渡損及び特別控除後0の場合を除く。） ⇒ 敷地所有者適用不可（措通31の3-19（注）2） ◆ 敷地所有者が特例を適用している場合 ⇒ 家屋の譲渡損につき措法41の5、41の5の2の適用不可（措通31の3-19（注）3）			
⑬ 庭先の譲渡でないか？			※ 建物取壊し跡地 ⇒ ⑩で判定
⑭ 建物の一部を取壊していないか？			残存した部分が機能的に見て独立した居住用家屋と認められるような場合は適用不可（措通31の3-10） ⇒
⑮ 建物を引き家していないか？			引き家 ⇒ 適用不可（措通31の3-5）

G その他

⑯ 家屋を共有とするための譲渡でないか？（措通31の3-11）			他の者と共有するための譲渡、共有持分の一部の譲渡⇒ 適用不可
---------------------------------	--	--	--------------------------------

H 他の特例との関係

⑰ 次の特例と重複適用していないか？ 所法58・措法31の2・33～33の3・35の3・36の2・36の5・37・37の4・37の5(⑥を除く)・37の6・37の8			譲渡資産が居住用部分と非居住用部分とから成る家屋の場合 ⇒ 非居住用部分につき措法33、33の2①、37又は37の4の規定の適用を受けても居住用部分については本特例の適用可（措通31の3-1） ※ 措法41（住宅借入金等特別控除）及び措法41の19の4（認定住宅新築等特別税額控除）との重複適用は不可！（措法41⑫⑬、措法41の19の4⑪⑫）
---	--	--	---

判定		
適	要 説明	否