

資産課税関係 誤りやすい事例
(土地等譲渡所得関係 平成 23 年分用)

**大阪国税局
資産課税課**

目次（土地等譲渡所得）

○ 収入金額関係	1
○ 取得費関係	2
○ 譲渡費用関係	4
○ 所得区分・損益通算関係	5
○ 特例適用関係	7
・所法 58 条（固定資産の交換）関係	7
・所法 64 条 2 項（保証債務の履行）関係	7
・措法 31 条の 2（優良住宅地の譲渡）関係	8
・措法 31 条の 3（居住用財産）関係	8
・措法 33 条・33 条の 4（収用の特例）関係	8
・措法 34 条（特定土地地区画整理事業等のための譲渡）関係	9
・措法 34 条の 2（特定宅地造成事業等のための譲渡）関係	10
・措法 35 条（居住用）関係	10
・措法 37 条（特定事業用資産の買換え）関係	12
・措法 40 条（公益法人等に対して財産を寄付した場合の譲渡所得の非課税関係）関係	12
・措法 41 条の 5（居住用財産の譲渡損失）関係	12
・措法 41 条の 5 の 2（特定居住用財産の譲渡損失）関係	14

資産課税関係 誤りやすい事例（土地等譲渡所得関係）

収入金額関係

[平成 23 年分用]

誤った取扱い	正しい取扱い
○ 譲渡所得の計算に当たって、実測精算金があるにも関わらず、売買契約書の売買価額欄に記載された価額のみを譲渡価額とした。	○ 売買契約書の特約条項欄の内容等を確認し、実測精算金等があり、売買価額とは別に受領している場合は、その金額を譲渡価額に加算する（所法 36）。
○ 売買契約において、売却後の期間に対応する固定資産税精算金を支払う旨の特約があったが、売買価額のみをもって譲渡価額とした。	○ 売買契約書の特約条項欄の内容等を確認し、固定資産税の精算金があり、売買価額とは別に受領している場合は、その金額を譲渡価額に加算する（所法 36）。
○ 貸家（店子付き）を売却した場合の譲渡所得の計算に当たって、持ち回り保証金（売却時に譲渡者と譲受者間で預り保証金を清算せずに、その後、店子が退去了した場合は譲受者が負担し返還する。）があるにもかかわらず、売買契約書の売買価額欄に記載された価額のみを譲渡価額とした。	○ 売買契約書の特約条項欄の内容等を確認し、持ち回り保証金がある場合は、その金額を譲渡価額に加算する（所法 36）。
○ 同族法人に対して、時価 3,000 万円の不動産を売却したが、その価額が 1,000 万円であったため、譲渡価額は 1,000 万円として譲渡所得の計算をした。	○ 個人が法人に対して、時価の 2 分の 1 未満の価額で譲渡した場合には、時価（事例の場合は、3,000 万円）により譲渡したとみなされる（所法 59①二、所令 169）。
○ 父親は、所有する不動産を 1,000 万円で長男に売却したが、時価が 3,000 万円であったため、譲渡価額を 3,000 万円として譲渡所得の計算をした。	○ 父親は、譲渡価額を 1,000 万円として譲渡所得の計算を行い、長男は、時価と売買価額との差額 2,000 万円について贈与税が課税される（相法 7、個別通達平元直評 5）。
○ 相続財産の遺産分割において、従来から相続人が所有する不動産を代償財産として他の相続人に引き渡したが、遺産分割を要因とするものであるため、譲渡所得の申告は不要とした。	○ 他の相続人に不動産を引き渡した時点で、その不動産の時価により譲渡したことになり、譲渡所得が課税される（所法 36、所基通 33-1 の 5）。
○ 妻と離婚することになり、居住用不動産を財産分与したが、慰謝料として渡したものであるため譲渡所得の申告は不要とした。	※ 代償分割に係る資産の取得費については、所基通 38-7 を参照のこと。
○ 競売で土地及び建物を譲渡した場合には、非課税所得に該当する。	○ 不動産を分与（所有権移転）した場合、その時の不動産の時価で譲渡が行われたことになるため、その不動産の時価を譲渡価額として譲渡所得の計算を行う（所基通 33-1 の 4）。
	※ 分与した不動産が居住用である場合は、各種居住用の特例の適用が受けられる場合がある。
	○ 競売であったとしても、所法 9 条に規定する資力喪失状態であることなど所要の要件を充足しないと、非課税所得とはならない（所法 9①十）。

取得費関係

誤った取扱い	正しい取扱い															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有する土地を売却するために借地人に支払った立退料や離作料は、譲渡費用に当たるとして譲渡所得の計算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 借地権等を消滅させた後に、その土地を売却したことは、旧借地権部分と旧底地部分をそれぞれ譲渡したことになる。そして、借地権等を消滅させる対価は、旧借地権の取得費となり、旧借地権等部分は短期譲渡所得となる（所基通 33-11 の 2、38-4 の 2）。 <p>※ 譲渡費用とした場合には、概算取得費（5%）を適用したときに計算誤りが生じる。</p>															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 造成後、売却した土地の譲渡所得について、概算取得費（5%）と造成費用の合計額を取得費として計算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取得費について、概算取得費（5%）を適用する場合には、造成費用を重ねて控除することができない（所法 38①、措法 31 の 4①）。 															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続により取得した不動産を売却した場合の譲渡所得の計算において、当該相続財産を相続する際に支払った代償金を、取得費に加算した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続財産を取得する際に支払った代償金は、譲渡所得の計算上、取得費に加算することはできない（所基通 38-7）。 															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 取得したものでない営業権（新聞販売権等）の譲渡所得の計算において、譲渡収入金額の5%を取得費として計上した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 譲渡所得の金額の計算上、控除する取得費がないものとされる借家権、営業権、漁業権等については、譲渡収入金額の5%の金額を取得費（概算取得費）として計上することはできない（所基通 38-16）。 															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 父親からの相続財産を売却したが、当該不動産は相続税の課税対象とされていたため、その相続税評価額を取得費として譲渡所得の計算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続により取得した不動産は、被相続人が実際に取得了した時期と価額を引き継ぐことになる（所法 60）。 <p>※ 相続税の申告書の提出期限の翌日から 3 年を経過する日までの間に売却した場合には、一定の計算方法により計算した額を取得費として加算することができる（措法 39）。</p>															
<ul style="list-style-type: none"> ○ 売却した不動産が、過去に居住用の買換えの特例を適用して取得していたものであるにも関わらず、実際の取得価額を基に譲渡所得の計算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 買換えの特例の適用を受けた買換資産を売却した場合の取得価額は、実際の取得に要した価額ではなく、買換えの特例の適用を受けた譲渡資産の取得価額と譲渡費用の合計額を基に所定の方法により計算した金額となる（措法 37 の 3①）。 															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得時期</th> <th style="text-align: center;">取得費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">固定資産の交換（所法 58）</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">収用代替（措法 33）</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">居住用買換え（措法 36 条の 2）</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">事業用買換え（措法 37）</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> </tbody> </table>			取得時期	取得費	固定資産の交換（所法 58）	○	○	収用代替（措法 33）	○	○	居住用買換え（措法 36 条の 2）	×	○	事業用買換え（措法 37）	×	○
	取得時期	取得費														
固定資産の交換（所法 58）	○	○														
収用代替（措法 33）	○	○														
居住用買換え（措法 36 条の 2）	×	○														
事業用買換え（措法 37）	×	○														
<p>(注) ○は引継ぎ有り、×は引継ぎ無しを示す。</p>																

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 取得してから5年間空き家であった（その後は、売却時まで居住用として使用）不動産を売却したときの譲渡所得の計算において、当該不動産を取得するため支払った借入金利子について、その全額を取得費として計上しなかった。</p>	<p>○ 支払った借入金利子のうち、不動産の使用開始の日までの期間に対応する部分の金額は、取得費に加算することができる。 なお、使用することなく譲渡した場合は、その譲渡の日までに支払った借入金利子の全額を取得費に加算することができる（所基通38-8）。</p> <p>※ 一度使用を開始し、その後使用しない期間があったとしても、その期間の借入金利子は取得費に含めることができない（所基通38-8の3）。</p>
<p>○ 贈与により取得した不動産を売却したが、取得した際に支払った登記費用や不動産取得税を取得費に含めずに譲渡所得の計算を行った。</p>	<p>○ 相続又は遺贈、贈与により不動産を取得した場合、その取得のために通常必要と認められる費用（登記費用、不動産取得税、印紙税等）を支出しているときは、譲渡所得の計算上取得費として取り扱われる（所基通60-2）。 ただし、概算取得費（5%）を適用する場合には、登記費用等を加算することはできない。</p>
<p>○ 相続財産を分割するために弁護士に支払った訴訟費用を取得費に加算して譲渡所得の計算を行った。</p>	<p>○ 相続財産を分割するために支払った訴訟費用は、資産の所有権の確保のための費用ではなく、遺産分割の費用であるため、取得費に加算することはできない（所基通38-2）。</p>
<p>○ 居住用不動産の取得費の計算において、事業用資産の償却率を適用して償却費相当額を算出した。</p>	<p>○ 非事業用資産の耐用年数は省令で定める耐用年数に1.5を乗じた年数を基に、残存価額を10%とする旧定額法に準じて計算することとなる（所令85）。</p>
<p>○ 耐用年数を経過した非事業用建物の取得費を、取得価額の10%として計算した。</p>	<p>○ 非事業用資産に係る減価償却費相当額は、取得価額の95%を限度とすることとなっている（所令85①、134①一イ）。</p>

譲渡費用関係

誤った取扱い	正しい取扱い
○ 修繕費や固定資産税などを譲渡費用として譲渡所得の計算を行った。	○ 譲渡費用とは、①仲介手数料や登記費用など譲渡のために直接要した費用、②借家人を立ち退かせるための立退料、建物等の取壊し費用など、資産の譲渡価額を増加させるために支出した費用のことをいい、資産の維持又は管理に要した費用は譲渡費用に含まれない（所基通33-7）。
○ 不動産を売却する際に支払った抵当権抹消登記費用を譲渡費用に加算して、譲渡所得の計算を行った。	○ 抵当権を抹消することが、不動産を売却する前提として事実上必要であったとしても、売買を実現するために直接要した費用でないため譲渡費用にはならない（所基通33-7）。
○ 受領した手付金の倍返し（半分は違約金部分）により当初の売買契約を解除し、その後、より有利な条件でその不動産を売却した場合の譲渡所得の計算上、違約金部分を譲渡費用に算入しなかった。	○ 売買契約を締結した後、その契約の内容に比してより有利な条件で他にその不動産を売却した場合において、先の契約を解除するために支払った違約金（手付金の返還部分は除く。）は、その不動産の譲渡所得の計算上、譲渡費用に算入される（所基通33-7）。
○ 建物を取壊し、更地にして土地を売却した際、建物の売却がなかったので、取壊し費用のみを譲渡費用として、譲渡所得の計算を行った。	○ 譲渡費用には、建物の取壊しに要した費用のほか、建物の未償却残高相当額も含まれる（所基通33-8）。

所得区分・損益通算関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>【所得区分関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の譲渡の日及び取得の日の状況は次のとおりである。 <p>譲渡の日（契約：平成 22 年、引渡し：平成 23 年）</p> <p>取得の日（契約：平成 17 年、引渡し：平成 18 年）</p> <p>そして、平成 23 年分（引渡ベース）として譲渡所得を申告するのであれば、取得の日も引渡しを受けた平成 18 年とすべきであるとして、分離短期譲渡所得としての計算を行った。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 譲渡の日を引渡しの平成 23 年としても、取得の日を契約のあった平成 17 年（契約ベース）とし、分離長期譲渡所得として申告することは可能である（所基通 33-9）。
<p>【損益通算関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 所有する不動産を売却したところ、譲渡損失が発生したため、その損失を給与所得と損益通算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 不動産の譲渡により生じた損失の金額は、他の所得との損益通算は認められない（措法 31①、32①）。 <p>※ 不動産の売却であっても、次の特例を適用することにより、譲渡損失の金額と他の所得との損益通算及び翌年以降の繰越しは認められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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）
<ul style="list-style-type: none"> ○ ゴルフ会員権の譲渡損失（総合譲渡）と不動産の譲渡益（分離譲渡）との損益通算を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 同じ譲渡所得であっても、総合課税譲渡所得と分離課税譲渡所得との損益通算は認められない（措法 31①、32①）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 青色申告者であることから、事業用不動産（固定資産）の売却による譲渡損失を事業所得と損益通算し、また控除しきれなかった損失の金額を翌年以降に繰り越した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 青色申告者であっても、不動産の譲渡により生じた損失の金額と他の所得との損益通算及び青色申告の場合の翌年以降の繰越しは認められない（措法 31①、32①）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 知人から 5 年前に 1,000 万円で購入したゴルフ会員権について、預託金の償還期間が到来したため、退会手続を行ったところ 500 万円しか返還を受けられなかつたため、償還により生じた損失の金額を譲渡損失として、給与所得と損益通算した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 預託金の返還とは金銭債権を回収する行為であり、ゴルフ会員権を譲渡したことにはならないため、他の所得とは損益通算できない。また、この返還により生じた損失については「家事上の損失」となり、所得税の計算上考慮されない（所法 45①）。

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 所有していた別荘、ヨット、金地金を売却したところ、共に譲渡損失となったため、給与所得との損益通算をした。</p>	<p>○ 全て生活に通常必要でない資産の損失であるため、他の所得との損益通算はできない（所法 69②、所令 178①二）。</p>
<p>○ 所有していた金地金、キャンピングカー、通勤用自動車を同年中に売却した。キャンピングカーと通勤用自動車については、譲渡損失が発生したので、金地金の譲渡益と損益通算して申告した。</p>	<p>○ キャンピングカーは、「生活に通常必要でない資産」に該当するため、同じく「生活に通常必要でない資産」である金地金の譲渡益と損益通算できる。 しかし、通勤用自動車は「生活の用に供する資産」として取り扱われるため、利益が出ても課税されない反面、損失についても生じなかったこととなり、損益通算することはできない（所法 9①九、②一）。</p>

特例適用関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>【所法 58 条（固定資産の交換）関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 土地を等価交換した場合には、譲渡所得は課税されない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地を交換した場合であったとしても、所法 58 条に規定する譲渡の直前の用途と同一の用途に供するなどの所要の要件を充足しないと、相互に時価で譲渡したものとして、譲渡所得金額が算出することになる（所法 58①）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 個人で所有している土地と不動産業者の所有していた同種の販売用土地（棚卸資産）とを交換したが等価交換であったため、固定資産の交換の特例（所法 58 条）を適用して申告した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 不動産業者などが棚卸資産として所有している資産との交換は、特例の対象とならないため時価で譲渡があつたものとして譲渡所得の申告が必要になる（所法 2①十八、58①、所令 5）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 長年耕作してもらっていた農地について、農地法の許可を受けて賃貸借を解除し、耕作人に対して他の農地を提供したが、同種の資産でないため固定資産の交換の特例（所法 58 条）は適用できないとした。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地には、建物又は構築物の所有を目的とする地上権、賃借権、農地法に規定している耕作権が含まれる（所法 58①一）。したがって、農地と耕作権を交換した場合には、同種の資産と交換したことになり、特例を受けることができる。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地を等価交換した後、申告期限までの間に、交換の相手方が、当該土地を譲渡した場合には、所法 58 条の特例の適用要件である「譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合」に該当しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合」を判定するのは、交換により取得した土地であり、交換先に譲渡した土地ではない（所法 58①）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 母親が所有している居宅及びその敷地と長男が所有している倉庫及びその敷地につき等価交換したとして所法 58 条を適用して申告した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 交換取得資産は、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供することが所法 58 条の適用要件の一つであるが、居宅と倉庫は同種の資産（建物）であるものの用途が異なるため建物につき交換の特例の適用はない。なお、建物につき時価課税されることに伴い土地の交換に関して当該時価が交換差金とみなされるので、その差金が交換譲渡資産の価額の 100 分の 20 を超える場合には土地の交換についても所法 58 条の適用は認められない。
<p>【所法 64 条 2 項（保証債務の履行）関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 保証債務を履行（債務保証した時点で、既に主たる債務者は資力がない状態であった。）するために資産を譲渡し、主たる債務者への求償権の行使が不能であるために、保証債務の履行のために資産を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例（所法 64 条 2 項）を適用して申告した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 保証債務の履行に伴う求償権の全部又は一部を行使することができない場合であっても、保証する際に、主たる債務者が既に資力を喪失している状態にあり、保証債務という形式を探っていても、実質的に債務の引受けや贈与と認められるときには、特例の適用はない。

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 保証債務を履行するため、土地を売却しようとしたが、なかなか買手がつかないため、銀行から借り入れて返済した。その後土地を売却し、売却代金を銀行からの借入金の返済に充当したが、保証債務を履行した場合の譲渡所得の課税の特例（所法 64 条 2 項）は適用できないとした。</p>	<p>○ 借入金を返済するための資産の譲渡が、実質的に保証債務を履行するためのものであると認められるときは、「保証債務を履行するための譲渡があった場合」に該当する。なお、その譲渡が保証債務を履行した日からおむね 1 年以内に行われている場合は実質的に保証債務を履行するために譲渡があったものとして差し支えないとしている（所基通 64-5）。</p>
<p>【措法 31 条の 2（優良住宅地の譲渡）関係】</p>	
<p>○ 長期保有の土地及び建物を譲渡した場合に、建物部分についても特定所得分として優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例（措法 31 条の 2）を適用して税額の計算を行った。</p>	<p>○ 措法 31 条の 2 の適用の対象となる資産は、長期保有の土地等に限られる（措法 31 の 2）ことから、建物の譲渡益については、特例の適用はできない。</p>
<p>○ 土地等の収用交換等による対価補償金について、5,000 万円の特別控除の特例（措法 33 条の 4）を適用するとともに、控除後の譲渡所得金額について、優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例（措法 31 条の 2）を適用して税額の計算を行った。</p>	<p>○ 措法 31 条の 2 の適用する場合には、措法 33 条から 33 条の 4 まで、34 条から 35 条の 2 まで、36 条の 2、36 条の 5、37 条、37 条の 4 から 37 条の 7 まで、37 条の 9 の 2 から 37 条の 9 の 5 の特例を重複適用することはできない（措法 31 の 2④）。</p>
<p>【措法 31 条の 3（居住用財産）関係】</p>	
<p>○ 売却した不動産の所有期間がそれぞれ、土地が 20 年、建物が 8 年であったが、3,000 万円の特別控除の特例（措法 35 条）を適用するとともに、控除しきれなかった譲渡所得金額について居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法 31 条の 3）を適用して税額の計算を行った。</p>	<p>○ 居住用家屋とその敷地の用に供されている土地等のいずれもが譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えている場合に限って、措法 31 条の 3 を適用することができる（措通 31 の 3-3）。</p>
<p>【措法 33 条・33 条の 4（収用の特例）関係】</p>	
<p>○ 同一の収用事業（A 事業）のために 2 年にわたって土地を譲渡したが、昨年（初年度）は代替資産を取得した場合の課税の特例（措法 33 条）を適用していたことから、本年の譲渡については 5,000 万円の特別控除の特例（措法 33 条の 4）を適用して申告することとした。</p>	<p>○ 同一の収用事業のために 2 年にまたがり譲渡した場合において、措法 33 の 4 の適用があるのは、その最初の年の譲渡に限られる。したがって、本年の譲渡について措法 33 条の 4 の適用はできない（措法 33 の 4③二）。</p>

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 収用事業のために昨年の3月に土地の買取りの申出を受け、その申出の日から6か月以内に譲渡契約は締結したが、引渡しは翌年となった。</p> <p>確定申告は、土地を引き渡した年分でする予定であるが、買取りの申出の日から6か月以内に引渡しをしていないことから、5,000万円の特別控除の特例（措法33の4）は適用できないとした。</p>	<p>○ 資産の譲渡の日を原則どおり引渡しの日とした場合であっても、その買取りの申出の日から6か月以内に譲渡契約を締結しているときは、措法33条の4の適用は可能である（措法33の4③一）。</p>
<p>○ 収用事業（A事業）のために2年にわたって土地を譲渡し、2年目の譲渡については、代替資産を取得した場合の課税の特例を適用して申告することとした。</p> <p>また、同一年に別の収用事業（B事業）のための譲渡もあるが、これについては初年度であることから5,000万円の特別控除の特例を適用して申告することとした。</p>	<p>○ 措法33条の4の適用を受ける場合は、同年中において措法33条の適用を受けていないことが要件となっている。したがって、収用事業（B事業）については、措法33条の4の適用はできない（措法33の4①）。</p> <p>※ 収用事業（B事業）の譲渡に係る代替資産を取得した場合には、収用事業（B事業）についても措法33条の適用を受けることができる。</p>
<p>○ 収用の場合の対価補償金以外の補償金について、全て譲渡価額に加算して譲渡所得の計算を行った。</p>	<p>○ 対価補償金以外の補償金については、その内容により次の所得区分ごとに所得金額の計算を行うこととなる（措通33の8、33の9等）。</p> <p>『原則』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益補償金 ⇒ 不動産、事業所得、雑所得 ・ 経費補償金 ⇒ 不動産、事業所得、雑所得 ・ 移転補償金 ⇒ 一時所得 ・ 対価補償金 ⇒ 譲渡所得、山林所得 <p>※ 対価補償金以外を対価補償金と取り扱うことがある場合がある。</p> <p>『対価補償金以外の補償金の例』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮住居補償 ⇒ 移転補償金 ・ 家賃減収補償 ⇒ 収益補償金 ・ 移転雜費 ⇒ 移転補償金
<p>【措法34条（特定土地区画整理事業等のための譲渡）関係】</p> <p>○ 重要文化財として指定された土地が2年にわたって買い取られ、22年分は措法34条の特例を適用して確定申告をしたが、23年分も同様に特例を適用して確定申告をした。</p>	<p>○ 措法34条の適用対象となる土地等の譲渡において、同一事業の事業用地として2以上の年にわたって買取りが行われたときは、最初の買取りが行われた年以外の買取りは当該特例の対象とならない（措法34③）。</p> <p>なお、重要文化財として指定された土地等の措法34条の連年適用排除については、平成20年1月1日以後に行う土地等の譲渡について適用される。</p>

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>【措法 34 条の 2（特定宅地造成事業等のための譲渡）関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 同一の収用事業の対償地に充てるため、平成 22 年と平成 23 年に土地の買取があった。22 年分の申告において措法 34 の 2 を適用していたため 23 年分については、措法 34 の 2 の適用はないとした。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 対償地の買取りが一の事業の用に供するための買取りに該当するかどうかは、当該対償地の買取りのみに基づいて判定するであって、当該買取りの起因となった収用等の事業が同一事業であるかどうかとは関係がない（措通 34 の 2-23）。 <p>したがって、23 年分の譲渡についても、その他の特例の適用要件を満たせば、特例の適用がある。</p>
<p>【措法 35 条（居住用）関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 居住の用に供していた A 家屋から B 家屋に転居した後、A 家屋を譲渡した場合、譲渡した時点では複数の家屋を所有し、B 家屋に現に居住していたため、A 家屋については、譲渡者が「主としてその居住の用に供している家屋」と認められないことから、特例の適用はないとした。 ○ 夫が所有していた土地の上に、妻が所有する建物があり、夫婦でこの家屋に居住していた。この居住用不動産を譲渡したところ、土地については譲渡所得が発生したため、3,000 万控除の特例及び軽減税率の特例を適用し、建物については譲渡損失となつたため、措法 41 条の 5 の特例を適用して申告した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住の用に供していた家屋でその譲渡の時において居住の用に供されていない場合の「主としてその居住の用に供している家屋」の判定時期については、居住の用に供されなくなった時である（措通 31 の 3-9）。 ○ 譲渡敷地の所有者がその譲渡益について、「軽減税率の特例」又は「3,000 万円控除の特例」の適用を受ける場合には、譲渡家屋の所有者の譲渡損失について、「繰越控除等の特例」の適用を受けることはできない（措通 31 の 3-19(注)、35-4）。
<ul style="list-style-type: none"> ○ 父から使用貸借により借り受けている居住用家屋の敷地を相続した後、直ちに当該家屋とともに譲渡したが、所有者となった後の居住期間が短いため、特例の適用はないとした。 ○ 実家を相続した後、居住することなく売却したが、2 年前までは住んでいたことから 3,000 万円の特別控除の特例（措法 35 条）を適用して申告した。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住用家屋に該当するか否かは、居住期間で判断するのではなく、生活の拠点として利用していたかどうかで判断する。つまり、日常生活の状況、家屋への入居目的、家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判断する（措通 35-5 で準用する 31 の 3-2）。したがって、この事例では、特例の適用ができる。 ○ 相続した家屋の所有者として居住した事実がないため、措法 35 条の適用はできない（措通 31 の 3-6、35-5）。

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 夫（土地2分の1、建物を所有）と妻（土地2分の1のみ所有）の共有であった居住用不動産を売却し、申告に当たっては、それぞれ3,000万円の特別控除の特例（措法35条）の適用があるものとして計算した。</p>	<p>○ 建物の所有者である夫の譲渡所得の金額から優先して3,000万円を控除し、引ききれない金額がある場合に妻の譲渡所得の金額から控除することとなる（つまり二人で3,000万円が限度となる。）（措通35-4）。</p> <p>ただし、①土地家屋を同時に譲渡していること、②土地所有者は家屋の所有者とともにその家屋に居住している場合に限られる。</p>
<p>○ 父親名義の居住用物件（父親居住）を息子と共有名義にするために持分2分の1を息子に譲渡し、申告に当たっては、3,000万円の特別控除（措法35条）の特例の適用があるものとして計算した。</p>	<p>○ 他の者と共有にするため譲渡した場合又は共有持分の一部を譲渡した場合には当該特例は適用されない（措通31の3-11、35-5）。</p> <p>また、譲渡人の特別関係者に譲渡している場合にも適用されない（措令23②、20の3①）。</p>
<p>○ 居住用財産を譲渡するとともに住宅ローンを組んで新たな住宅を取得したことから、3,000万円の特別控除（措法35条）と住宅借入金等特別控除（措法41条）の両方を適用した。</p>	<p>○ 原則として、どちらか一方の選択適用となる（措法41⑧⑨）。</p>
<p>○ 甲は、転勤のため、4年前から家族を自宅のあるA市に残し、B市にある会社の社宅に居住していた。このたび、子供が就職で家を出たため、妻をB市に呼び寄せることとなり、A市の自宅を売却することとなった。A市の自宅の売却について確定申告するにあたり、自分自身が居住していなかったことから居住用の特例を適用せずに申告した。</p>	<p>○ 転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ單身で他に居住している場合であっても、その事情が解消したときはその配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、その配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、居住の用に供しているものに該当する（措通31の3-2、35-5）。</p> <p>このため、A市の自宅については居住用の3000万円控除の特例適用ができる。</p>
<p>○ 甲は、A市に住む父の介護のため、10年前から家族を自宅のあるB市に残し、A市で甲の父の所有する自宅を生活の拠点として利用してきた。1年前、父の死亡により、甲はA市の自宅を相続したが、その後1年間はA市の方が通勤の便がよく、仕事が忙しいときはA市の家を度々利用していた。</p> <p>1年経ち、甲は定年を迎えたため、A市の自宅を売却し、確定申告に当たり、居住用の特例を適用して申告した。</p>	<p>○ 甲はA市の自宅を相続で取得したことにより、2つの居住用家屋を所有することとなり、この場合には、居住用の特例を適用できるのは、その者が主として居住の用に供している一の家屋となる（措令23①で準用する20の3②）。</p> <p>A市の自宅とB市の自宅を比べた場合に、A市の方を主として居住の用に供していたということができなければ3000万円控除の適用ができない。</p>

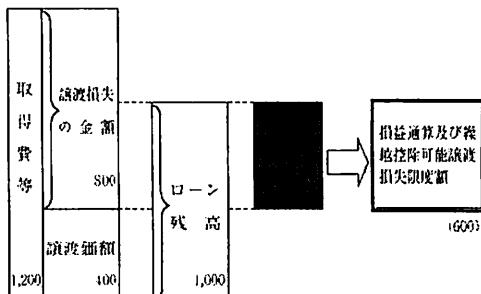
誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 甲は、A市の社宅に家族と暮らしていたが、転勤によりB市に単身赴任となった。</p> <p>甲は、その後しばらくアパート暮らしだったが、将来のことを考え、B市に自宅を購入して転居した。ゆくゆくは家族を呼び寄せるつもりであったが、事情により、この度、その家を売却することになった。</p> <p>この場合に、B市の自宅とA市の社宅を比べて、A市の社宅が主たる居住用と判断し、特例を適用しなかつた。</p>	<p>○ 甲が所有している物件はB市の自宅のみであり、措令20の3②にいう、「居住の用に供している家屋を二以上有する場合」には当たらない。</p> <p>したがって、B市の自宅を居住の用に供していたのであれば、主たる住居であるかを問わず、居住用の3,000万円控除の特例の適用ができる。</p>
<p>【措法37条（特定事業用資産の買換え）関係】</p> <p>○ 買換資産である土地等の面積が譲渡資産の面積の5倍を超えていたにも関わらず、買換資産の取得価額の全額をもって譲渡所得の計算を行った。</p>	<p>○ 土地等を買換資産として取得した場合、その土地等の面積が譲渡資産の土地等の面積の5倍を超えるときは、その超える部分の面積に対応する部分は、買換資産に該当しないとされている（措法37②、措令25⑯）。</p> <p>※ 譲渡資産が一定の要件を満たす場合には10倍の面積制限となる。</p>
<p>【措法40条（公益法人等に対して財産を寄付した場合の譲渡所得の非課税関係】</p> <p>○ 公益財団法人に対し、土地を寄付したが、所得税は非課税であることから、何ら手続きを行わなかった。</p>	<p>○ 公益法人等に土地を寄付した場合には、原則として、寄付時の時価により譲渡があったものとみなされ、これらの財産の値上がり益に対して所得税が課税される（所法59①）。</p> <p>しかしながら、その寄付が、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与することなど一定の要件を満たすものとして、国税庁長官の承認を受けたときは、その所得税について非課税となる。</p> <p>この特例を適用するためには、寄付の日から4か月以内に、承認申請書を寄付者の納税地の所轄税務署に提出する必要がある（措法40条①）。</p>
<p>【措法41条の5（居住用財産の譲渡損失）関係】</p> <p>○ 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（措法41条の5）の適用に当たって、売却した居住用不動産の敷地面積が600m²であったため、500m²を超える部分に相当する譲渡損失の金額をはないものとして、給与所得との損益通算を行った。</p>	<p>○ 譲渡資産の土地等の面積が500m²を超える場合であっても、譲渡損失の全額を譲渡した年分の損益通算の対象とすることができます。</p> <p>なお、翌年以降に繰り越す場合には、500m²を超える部分に相当する金額は繰り越すことができない（措法41条の5⑦三）。</p>

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 居住用財産の買換えに当たって、土地及び家屋に係る住宅借入金等を別々にし、家屋に係る借入金の償還期間は 10 年としたものの、土地に係る借入金の償還期間は 8 年とした。このため、居住用財産の買換え等の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）を適用できないとした。</p>	<p>○ 措法 41 の 5 に規定する住宅借入金等は、住宅の用に供する家屋の新築若しくは取得又は当該敷地の用に供する土地等の取得のための借入金で償還期間が 10 年以上であるものとされていることから、いずれか一方の償還期間が 10 年以上であれば特例を適用することができる。</p>
<p>○ 居住用資産を譲渡し、その年の翌年に買換資産を取得して居住したが、その後転勤により家族を含めて買換資産に居住しなくなった。 そのため、譲渡年の翌年 12 月 31 日において、住宅借入金の残高はあるものの、居住をしていないことから、繰越控除の特例（措法 41 条の 5④）を適用できないとした。</p>	<p>○ 繰越控除の適用に当たっては、買換資産に居住しその後居住しなくなったとしても、その年の 12 月 31 日に買換資産に係る住宅借入金の残高を有していれば繰越控除の特例を受けることができる（措法 41 の 5④）。</p>
<p>○ 昨年に居住用不動産の買換えを行い、譲渡損失が発生したため、居住用財産の買換え等の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）の適用を受け確定申告をした。 そして、本年、現在居住している不動産の住宅ローン（当初の償還期間 15 年）の線上返済を行い償還期間が 6 年短縮されたが、譲渡損失の繰越控除の特例の適用があるものとして申告することとした。</p>	<p>○ 線上返済により住宅借入金等の償還期間が短縮され、その年の 12 月 31 日において、特例の適用要件を満たす（償還期間 10 年以上）買換資産に係る住宅借入金等を有しないこととなる場合には、繰越控除の特例を受けることはできない（措通 41 の 5-17）。</p>
<p>○ 平成 21 年に居住用不動産の買換えを行い、譲渡損失が発生したため、居住用財産の買換え等の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）の適用を受け確定申告した。平成 22 年 10 月に償還期間 8 年のローンに借換えたが、同特例の適用があるものとして平成 22 年分の確定申告を行った。</p>	<p>○ 買換資産の取得に係る借入金を借換えた場合は、新たな借入金が当初の借入金を消滅させるためのものであることが明らかな場合で、一定の金融機関からの借入金等であり、償還期間 10 年以上の割賦償還により返済されるものであるときに限り、新たな借入金は買換資産に係る住宅借入金等に該当する（措通 41 の 5-16）。</p>
<p>事例の場合、借り換えた住宅ローンの償還期間が 8 年であり、通達に定める要件を満たさないことから、特例の適用はない。</p>	
<p>○ 平成 23 年中に妻と離婚し、それまで居住していたマンションを元妻へ財産分与した。この分与により譲渡損失が生じたが、居住用財産の買換え等の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）を適用できないとした。</p>	<p>○ 特殊関係者に対する譲渡による損失についてはこの特例の適用はないこととされているが、その判定時期は、譲渡の時の状況によることとされている（措通 41 の 5-18 で準用する 31 の 3-20）。</p>
	<p>事例の場合、分与時には、分与を受けた者は分与をした者の配偶者ではないので、措置法 41 条の 5 の適用要件を満たすものであれば適用することができる。</p>

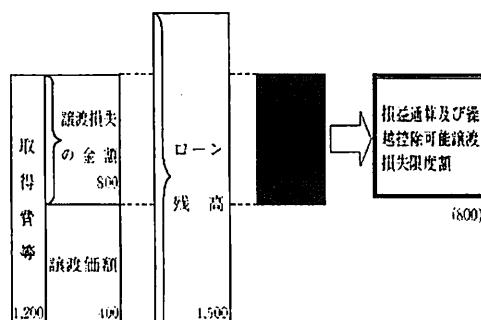
誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 指法 41 の 5（居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例）の適用を受けるための添付書類として、譲渡資産の登記事項証明書を売買契約書の写しで代用することはできないとした。</p>	<p>○ 「登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類で、譲渡資産の所有期間が 5 年を超えるものであることを明らかにする書類」の添付が必要と規定されていることから、売買契約書の写しでも構わない。</p> <p>ただし、所有期間が 5 年を超えることを明らかにすることが必要であるため、売買契約書の写しは、譲渡資産の譲渡時のものと取得時のものの両方が必要である（指規 18 の 25①二）。</p>
<p>【指法 41 条の 5 の 2（特定居住用財産の譲渡損失）関係】</p> <p>○ 住宅ローンの残高が 1,000 万円あった居住用不動産を売却し、その譲渡損失の金額を計算したところ 800 万円（取得費等 1,200 万円 - 譲渡価額 400 万円）の譲渡損失の金額が算出されたため、その全額を給与所得と損益通算して申告することとした。</p>	<p>○ 指法 41 条の 5 の 2 の適用が可能な譲渡損失の金額は、譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の金額が譲渡価額を上回る部分の金額が限度となるため、600 万円（1,000 万円 - 400 万円）が特例の対象金額となる（指法 41 の 5 の 2 ⑦一）。</p>

《参考図：損益通算及び繰越控除の限度額計算》

○ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を上回る場合



○ 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローン残高を下回る場合



※ ここに掲載している事例は、ポイントが分かりやすいよう要旨のみを記載しています。このため、個々の納税者が行う具体的な取引の課税関係は、その事実関係等に応じて、この事例（正しい取扱い）の内容と異なることがありますので注意が必要です。