

令和5年分 譲渡所得の申告のしかた

(土地や建物をお売りになった場合)

- 令和5年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告の相談及び申告書の受付は、**令和6年2月16日(金)から同年3月15日(金)まで**です。
なお、還付申告書は、令和6年2月15日(木)以前でも提出できます。
- 令和5年分の所得税及び復興特別所得税の納期限は、**令和6年3月15日(金)**です。
- ※ 税務署の閉庁日(土・日曜・祝日等)は、通常、税務署での相談及び申告書の受付は行っていません。

確定申告書等作成コーナーで申告書を作成・e-Taxで送信!

- ✓ **自動計算**で確定申告書を作成
- ✓ **e-Tax**の5つのメリット



キャッシュレス納付で待ち時間不要!

- ✓ 自宅から納付可能
- ✓ PCやスマホから簡単手続
- ✓ 現金の準備が不要



▷納付手続については
こちら



申告書の提出は、e-Taxによる送信のほか、郵便や信書便により、住所地等の所轄税務署又は業務センターへの送付により行うことができます。申告書の送付先については、国税庁ホームページでご確認ください。

郵便又は信書便で送付する場合、通信日付印により表示された日を提出日とみなします。この日付が**申告期限内**となるよう、お早めにご送付ください。

詳しくは、「**令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の1ページをご覧ください。

▷送付先を調べる



確定申告でお困りのときは“ふたば”にご相談ください!



税務職員ふたば

確定申告に関する疑問は、国税庁ホームページ**税務相談チャット**ボットの「税務職員ふたば」にご相談ください。

お問合せ内容をメニューから選択するか、文字を入力いただくことにより、人工知能(AI)が自動でお答えします。

▷ご相談はこちら



はじめに

- この冊子は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」（国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。）と併せてご覧ください。

目次

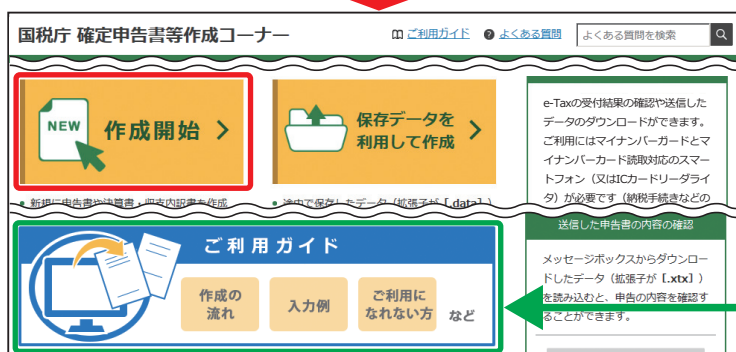
	(ページ)
(1) 国税庁ホームページを利用した申告書等の作成はこちらから	2
(2) 【事例1】 国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合の具体的入力例	3～9
(3) 確定申告書の記載手順（手書きの場合）	10～11
(4) 【事例2】 土地（共有）を売却して譲渡益が算出されるケース	12～19
(5) 【事例3】 居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース《新たに自宅を買い換えない場合》	20～25
(6) 【事例4】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース《新たに自宅を買い換える場合》	26～31
(7) 【参考1】 令和5年分 土地や建物の譲渡所得のあらまし	32～40
(8) 【参考2】 建物の標準的な建築価額表及び給与所得金額の計算表など	41～43
(9) 【参考3】 特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類	44

◆◆◆ 国税庁ホームページを利用した申告書等の作成はこちらから ◆◆◆

国税庁ホームページトップ



国税庁ホームページトップの「分り別メニュー」>「申告手続」の「**確定申告書等作成コーナー**」をクリックします。



「作成開始」をクリックします。

税務署への提出方法の選択などの画面に順次進みますので、画面の案内に沿って操作し、**作成する申告書等の選択**画面へ進みます。

次ページの1へ

ご利用ガイド

「ご利用ガイド」では、**【作成の流れ】**、**【入力例】**、**【ご利用になれない方】**などを確認できます。

【入力例】

この冊子の**【事例2】**から**【事例4】**などについて国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合の具体的な入力例を掲載しています。

【ご利用になれない方】

土地建物等の譲渡所得がある方で、譲渡契約件数が4件以上ある場合、保証債務の特例（所法64条2項）の適用を受ける場合など、国税庁ホームページを利用して申告書等を作成することができない方について掲載しています。

詳しくは、「ご利用ガイド」でご確認ください。

※ お使いのパソコン等の環境などにより、国税庁ホームページを利用して申告書等の作成をすることができない場合があります。
※ このページから9ページに掲載の国税庁ホームページの画面は、ご利用になる際の画面と異なる場合があります。

【事例1】 国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合の具体的入力例

私は、所有していた先祖伝来のK市△△町3-10-1の土地(宅地、公簿:300.00㎡)を、4,500万円で売却しました。

買主との売買契約は、令和5年6月5日に締結して、手付金として450万円を受領し、同年7月20日に残金4,050万円を受領するとともに、この土地を買主に引き渡しました。

この土地を売却する際に、仲介手数料1,551,000円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

私には、この土地の売却による収入以外に、給与(収入金額180万円)と公的年金(収入金額2,772,100円)があります。

(入力した部分は、便宜上、青色で表示しています。)

はじめに

1 作成する申告書等の選択画面で、所得税を選択します。

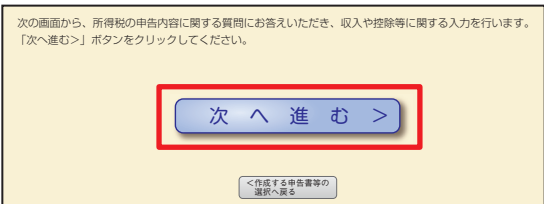


この事例では、所得税及び復興特別所得税の確定申告書等を作成しますので、令和5年分の申告書等の作成の「**所得税**」をクリックしてください。

事業所得や不動産所得等のある方は、最初に「**青色申告決算書・収支内訳書**」を作成してください。

この事例は、土地建物等の譲渡所得、給与所得及び公的年金等の雑所得ですので、作成の必要はありません。

2 次へ進む > をクリックします。



3 申告書の作成をはじめる前に画面で、生年月日及び申告書の提出方法を入力します。



あなたの**生年月日**を入力してください。

入力済みの「**申告書の提出方法**」が選択されていますので確認してください。

なお、申告書の提出方法について、「印刷して提出」を選択した方は、「作成する確定申告書の提出方法」欄は表示されません。

「質問」欄に表示される質問について、「はい」又は「いいえ」をクリックし、回答してください。

全ての質問に回答した後、**次へ進む** をクリックしてください。

【事例1】の解説

- この事例は、土地の所有期間が売却した年の1月1日において5年を超えていますので、長期譲渡所得(一般分)(43ページ参照)に当たります。
先祖伝来の土地ですので、購入価額は譲渡価額の5%相当額に満たないものとして、その取得費を譲渡価額の5%相当額(「概算取得費控除の特例」33ページ参照)で計算することとします。
税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、次のとおりとなります。

収入金額(譲渡価額)	取得費	譲渡費用	長期譲渡所得金額
45,000,000円	—	(2,250,000円 + 1,561,000円)	= 41,189,000円
- 土地の売却などにより合計所得金額(14、17ページ参照)が1,000万円を超える場合には、「配偶者(特別)控除」の適用を受けることはできません(配偶者(特別)控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。)
また、合計所得金額が2,500万円を超える場合には、「基礎控除」の適用を受けることはできません(基礎控除は、合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。)
- この事例の納める税金(所得税及び復興特別所得税)は、6,410,000円となります。

I 売買契約書などから譲渡価額・取得費・譲渡費用などの額を入力します。

① 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の**入力する**をクリックします。

所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得	入力する		?
株式等の譲渡所得等	入力する		?
上場株式等に係る配当所得等	入力する		?
先物取引に係る雑所得等	入力する		?
退職所得	入力する		?

収入金額・所得金額の入力画面の下部に、土地建物等の譲渡所得の入力欄が含まれる**分離課税の所得**の入力欄がありますので、画面をスクロールします。

土地建物等の譲渡所得の**入力する**をクリックし、**土地建物等の譲渡所得(譲渡所得トップ)**画面へ進みます。

② 土地建物等の譲渡所得(譲渡所得トップ)画面で、**内訳書作成**をクリックします。

入力前の確認事項

⇒ 入力の流れ

⇒ ご利用になれない方

⇒ 計算のしくみ

⇒ 作成できる書類

⇒ 入力に必要な書類

⇒ 留意事項

1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方
 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を手書き等で作成済みの方は、右の「計算結果入力」ボタンをクリックしてください。

2 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等はまだ作成されていない方
 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等をまだ作成されていない方は、右の「内訳書作成」ボタンをクリックしてください。
 画面の案内に沿って該当項目を入力することにより、譲渡所得の内訳書等及び申告書が作成されます。

入力を開始する前に、**入力前の確認事項**を確認してください。

これから**譲渡所得の内訳書**等を作成しますので、**内訳書作成**をクリックしてください。

③ 土地建物等の譲渡所得(内訳書作成トップ)画面で、入力する譲渡内容に当てはまるものにチェックします。

令和5年中に譲渡(売却)した土地建物等について入力し、**内訳書等を作成**します。

入力する譲渡内容について、以下の中から当てはまるものを選択し、「次へ」ボタンをクリックしてください。

チェック	譲渡(売却)の内容・適用する特例など
<input type="radio"/>	国・地方公共団体等に土地建物等を譲渡(売却)して補償金等を受けた方 ・ 措法33条の4(5,000万円控除) ・ 措法34条(2,000万円控除) ・ 措法34条の2(1,500万円控除) ・ 措法34条の3(800万円控除)
<input type="radio"/>	マイホームを譲渡(売却)し、利益があった方 ・ 措法35条1項(3,000万円控除) ・ 措法31条の3(軽減税率の特例) ※ 利益があったか損失があったか不明な方はこちらを選択してください。
<input type="radio"/>	マイホームを譲渡(売却)し、損失があった方 ・ 措法41条の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条の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)
<input type="radio"/>	被相続人の居住していた土地建物等を譲渡(売却)し、利益があった方 ・ 措法35条3項(3,000万円控除)
<input type="radio"/>	平成21年及び平成22年に取得した土地等を譲渡(売却)し、利益があった方 ・ 措法35条の2(1,000万円控除)
<input type="radio"/>	低未利用土地等を譲渡(売却)し、利益があった方 ・ 措法35条の3(100万円控除)
<input checked="" type="radio"/>	上記以外の方 選択する特例によりご利用できない場合がありますので、必ず「 入力前の確認事項 」を確認してください。

次の特例を選択すると適用要件の確認ができます。

- ・ 居住用財産を売却した場合の各種特例(措法31条の3、35条1項、41条の5、41条の5の2)
- ・ 収用等の5,000万円の特別控除の特例(措法33条の4)
- ・ 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)
- ・ 特定期間に取得をした土地等を売却した場合の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除の特例(措法35条の2)
- ・ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例(措法35条の3)

この事例は、土地の売買について何も特例の適用を受けませんので、「**上記以外の方**」を選択し、「**次へ**」をクリックしてください。

土地建物等の譲渡所得(入力に必要な書類)画面に進みますので、**譲渡所得の内訳書**等を作成するために必要な書類を確認してください。

4 土地建物等の譲渡所得（譲渡価額の内訳等入力）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の所在地、譲渡価額、種類、面積、利用状況などを入力します。

譲渡（売却）した土地建物等の内容について、案内に沿って入力してください。
譲渡（売却）した契約が2件以上ある場合は、1件ごとに入力します。作成コーナーでは3件まで入力できます。

1. 譲渡（売却）された土地・建物等の所在地（場所）及び前住所を入力してください。

【必須】
所在地 **入力例**
所在地番
(全角36文字以内)
住居表示
(全角28文字以内)
令和5年1月以降に転居された方は前の住所を入力してください。
前住所
(全角28文字以内)

2. 譲渡（売却）された土地・建物等の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。なお、共有物件を共同で売却された場合には、共有者全員の譲渡価額（売却代金の総額）を入力してください。

【必須】
譲渡価額（売却代金の総額） **入力例**
円

3. 譲渡（売却）された土地・建物の種類・面積・利用状況を入力してください。

■譲渡（売却）されたものは何ですか。
 土地及び建物 (1)、(2)を入力してください。
 土地のみ (1)を入力してください。
 建物のみ (2)を入力してください。
 マンション (1)、(2)を入力してください。

(1) 譲渡（売却）された土地について入力してください。

入力例
■土地の種類をチェックしてください。(複数選択可)
 宅地 山林 雑種地 田 畑 借地権 その他()
(全角8文字以内)
■土地の面積を入力してください。
※一つの契約により譲渡した土地の面積を合計して入力します。

土	実測	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	㎡
地	公簿(登記上)	<input type="text" value="300"/>	<input type="text" value="00"/>	㎡

4. 利用状況について当てはまるものチェックしてください。

自己の居住用
 自己の事業用 貸付用
 未利用 その他()
(全角15文字以内)

5. 売買契約日、引き渡した日を入力してください。

【必須】
入力例
売買契約日 令和 5 年 6 月 5 日
引き渡した日 令和 5 年 7 月 20 日

6. 譲渡（売却）した土地建物等に共有者(自分以外に持分を持つた者)がいる場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して「共有者情報入力」ボタンをクリックしてください。

いない
 1人
 2人
 3人以上
共有者情報入力

7. 譲渡（売却）先について入力してください。

住所(所在地)
(全角28文字以内)
氏名(名称)
(全角28文字以内)
職業(業種)
(全角20文字以内、不明の場合は入力不要です。)

参考として、次の事項についてお分かりになる範囲で入力してください。不明の場合は入力不要です。

(1) 代金の受領(受取)状況について入力してください(まだ受け取っていない代金がある場合は、未収金額に受領予定の日付を入力してください)。なお、共有の場合は共有者全員の合計額を入力してください。

1回目	令和	5	年	6	月	5	日	<input type="text" value="4,500,000"/>	円
2回目	令和	5	年	7	月	20	日	<input type="text" value="40,500,000"/>	円
3回目			年		月		日	<input type="text" value=""/>	円
未収金			年		月		日(予定)	<input type="text" value="0"/>	円

(2) お売りになった理由について入力してください(複数選択可)。
 買主から頼まれたため 他の資産を購入するため
 事業資金を捻出するため 借入金を返済するため
 その他()
(全角30文字以内)

入力内容の保存について **入力終了(次へ)>**

売却された土地建物等の内容について、一の契約ごとに、画面の案内に沿って入力してください。
 なお、**入力例**をクリックすると売買契約書からの入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

売買契約書に記載された**物件の所在地**を入力してください。複数の筆を一の契約で売却されている場合は、地番を並べて入力してください。

令和5年1月1日以後に転居された方は、前の住所も入力してください。

売却代金の総額を入力してください。
 売却代金のほかに、未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて入力してください。
 なお、売却された物件が共有であった場合は、共有者全員の総額を入力してください。

売却された物件について該当するものを選択してください。
 この事例では、「**土地のみ**」を選択します。

該当する**土地の種類**を選択してください。
 この事例では、「**宅地**」を選択します。

売却された**土地の面積**を入力してください。複数の筆に分かれている場合はその合計面積を入力してください。

この事例では建物を売却していませんので、建物の入力の必要はありません。
 なお、建物を売却された方は建物に関する情報も入力してください。

売却直前の**利用状況**で該当するものを選択してください。

売買契約日は売買契約書に記載されている契約年月日を入力してください。
引き渡した日は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、**最終代金を受領した日**となります。

共有物件を売却された場合は、あなた以外の共有者の人数を選択して **共有者情報入力** をクリックしてください。

売却先(買主)に関する情報を入力してください。

売却代金の受領状況について入力してください。譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その受取予定年月日を入力してください。
 なお、共有であった場合は共有者全員の合計額を入力してください。

入力が終わったら、**入力終了(次へ)>** をクリックしてください。

5 土地建物等の譲渡所得（譲渡費用入力）画面で、譲渡（売却）するために支払った費用を入力します。

譲渡（売却）するために支払った費用について入力します。
 譲渡（売却）した物件が共有である場合の支払金額は、共有者全員の総額を入力してください。

入力例

費用の種類	支払先住所（所在地）（全角28文字以内） 支払先氏名（名称）（全角28文字以内）	支払年月日	支払金額
27A 仲介手数料	K市XX町2-3-4 T不動産株式会社	令和5年7月20日	1,551,000円
27A 収入印紙代	入力不要		10,000円
譲渡費用（総額）			1,561,000円

※ 修繕費、固定資産税などその資産の維持・管理に要した費用は譲渡費用にはなりません。

入力内訳の表示方法 **入力終了(次へ)>**

仲介手数料、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用について入力してください。

上記以外に支払った譲渡費用がある場合は、費用の種類を選択して入力してください。

なお、**入力例** をクリックすると、売買契約書や領収書からの譲渡費用の入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力が終わったら **入力終了(次へ)>** をクリックしてください。

6 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

※ 土地・建物の取得費は、今回譲渡（売却）した土地・建物を以前に購入（建築）したときの代金及びその土地・建物を購入（建築）するために支払った費用等を合計して計算します。なお建物部分については、償却費相当額を差し引いて計算します。

※ 土地・建物はそれぞれ2回の購入まで入力できます。3回以上にわたって土地又は建物を購入した場合は、作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。

入力例

今回譲渡（売却）した土地・建物の購入（建築）代金について、取得したごとに入力してください。

土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。
 （マンションや建売住宅、中古住宅などはこちら）

土地・建物の一括購入の場合の購入代金 **1件目入力** 未入力

土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。
 （土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合はこちら）

土地の購入代金 **1件目入力** 未入力 **2件目入力** 未入力

建物の購入代金 **1件目入力** 未入力 **2件目入力** 未入力

※ 資本的支出に該当する増改築がある場合は「2件目入力」ボタンからその増改築にかかった費用を入力してください。なお、平成30年以降に増改築した場合は確定申告書等作成コーナーで譲渡所得の内訳書等を作成することができません。恐れ入りますが、申告書等で譲渡所得の内訳書等を作成の上、「譲渡所得トップ」画面の「計算結果入力」ボタンから申告書を作成してください。

売却された土地・建物を取得した際の購入（建築）代金について、取得したものごとに入力します。

- 土地・建物を同時に取得した場合
 →「土地・建物を同時に取得したときに、一括して支払った購入（建築）代金を入力する。」を選択
- 土地・建物を別々に取得した場合や、土地のみ又は建物のみを譲渡した場合
 →「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択

この事例では、土地のみの売却ですので、「土地・建物の購入（建築）代金を個別に入力する。」を選択し、土地の購入代金の **1件目入力** をクリックします。

なお、**入力例** をクリックすると、取得費の入力の流れが別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

7 土地建物等の譲渡所得（取得費の入力2）画面で、譲渡（売却）した土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。

土地・建物の取得費を計算するための入力を行います。入力後、「一覧を更新」ボタンをクリックしてください。

※ 共有の場合、購入代金及び費用等の金額欄には総額（共有持分を乗じる前の金額）を入力してください。

1. 譲渡（売却）した土地の購入代金について入力してください。（土地1件目の入力）

先祖伝来の財産などで、取得に要した費用と取得後に行った宅地造成費等の合計額が譲渡（売却）価額の5%に満たない場合には、取得費を譲渡（売却）価額の5%に相当する額で計算することができます。

5%に相当する額で計算する場合は下の「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択してください。

その場合は、その他の項目の入力は必要ありません。

取得費を5%に相当する額で計算する。

一覧を更新

	支払先住所（所在地） 氏名（名称）	支払年月日	支払金額
土地			譲渡価額の5%相当額
費用1			
費用2以降			
譲渡価額の5%相当額			

取得費の入力の流れ

OK

この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額は譲渡価額の5%相当額に満たないものとして、取得費を譲渡価額の5%に相当する額で計算します(33ページ参照)。

「取得費を5%に相当する額で計算する。」を選択し、画面の下部にある **一覧を更新** をクリックし、支払金額欄に「譲渡価額の5%相当額」と表示されていることを確認し、**OK** をクリックしてください。

6の土地建物等の譲渡所得（取得費の入力1）画面に戻り、画面の下部に入力結果が表示されますので、内容を確認して、入力終了(次へ)>** をクリックしてください。**

実際の購入価額を基に取得費を計算する場合は、画面の案内に沿って、売却された土地・建物の購入価額などを順次入力してください。

なお、**入力例** をクリックすると、売買契約書などからの取得費の入力例が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

8 土地建物等の譲渡所得（特例等の入力） 画面で、適用する特例を選択し、これまでの入力内容について確認します。

1. 適用する特例を選択してください。

略語：特法＝租税特別措置法 **（特例についてはこちら）**

特例	特例の内容

2. 入力内容の表示

入力した内容を基に表示しています。表示された内容を確認し、誤り・入力漏れがなければ「入力終了（次へ）」ボタンをクリックしてください。誤り・入力漏れがあれば各項目の「修正」ボタンをクリックして修正してください。

※下の表内のカッコ()内の数字は共有者を含めた合計額を表示しています。

長期・短期区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相対除額 取得費加算額	差引金額	あなたの共有持分
合計	長期 (45,000,000) 45,000,000	(1,561,000) 1,561,000	(2,250,000) 2,250,000	41,189,000 (41,189,000)	41,189,000	
土地	長期 (45,000,000) 45,000,000	(1,561,000) 1,561,000	(2,250,000) 2,250,000	41,189,000 (41,189,000)	41,189,000	

修正 譲渡価額等
修正 譲渡費用
修正 取得費等

（入力内容の修正方法）

入力終了(次へ)>

特例の適用を受ける場合は、特例を選択します。特例の内容が分からない場合は、**（特例についてはこちら）** をクリックしてください。

なお、この事例では特例の適用を受けませんので、選択は不要です。

これまで入力した内容が表示されますので、表示された内容を確認してください。

入力内容に誤り等がある場合は、修正する項目の**修正** をクリックしてください。**（入力内容の修正方法）** をクリックすると詳しい修正方法が別画面で表示されますので、そちらを参考にしてください。

入力内容に誤り等がなければ**入力終了(次へ)>** をクリックしてください。

9 土地建物等の譲渡所得（入力内容の確認） 画面で、入力内容について確認します。

	譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相対除額取得費加算額)	差引金額 (損益通算前の金額)	特例	特別控除額
契約1	45,000,000	1,561,000	2,250,000	41,189,000		0
契約2						
合計	45,000,000	1,561,000	2,250,000	41,189,000		0

（入力内容の修正方法）

<もう1件入力する> **入力終了(次へ)>**

契約ごとに入力内容と選択された特例が表示されますので、表示されている内容について確認してください。

入力内容について修正する場合は、該当する契約の**修正** をクリックしてください。

他の契約について入力する場合は、**<もう1件入力する>** をクリックしてください。

他に入力する契約や誤り等がなければ、**入力終了(次へ)>** をクリックしてください。

10 土地建物等の譲渡所得（入力終了） 画面で、申告書に表示する内容を確認します。

申告書に表示する内容を表示しています。

所在地番						適用税率 (カッコ内は住民税)
収入金額	必要経費	差引金額	損益通算後 譲渡損益	特別控除額	譲渡所得金額	
K市△△町3-10-1						
一般分	45,000,000	3,811,000	41,189,000	41,189,000	0	41,189,000
長期譲渡						
特定分						
軽減分						

確認終了(次へ)>

申告書に表示する譲渡所得の内容が表示されますので、内容を確認して、**確認終了(次へ)>** をクリックしてください。

11 収入金額・所得金額の入力画面で、土地建物等の譲渡所得の入力内容を確認します。

分離課税の所得 (単位：円)

所得の種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
土地建物等の譲渡所得 <input checked="" type="checkbox"/>	訂正・内容確認	<input checked="" type="checkbox"/>	長期一般分 41,189,000
株式等の譲渡所得等 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する	<input type="checkbox"/>	?
上場株式等に係る配当所得等 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する	<input type="checkbox"/>	?
先物取引に係る雑所得等 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する	<input type="checkbox"/>	?
退職所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する	<input type="checkbox"/>	?

決算書・収支内訳書作成コーナーへ

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る **入力終了(次へ)>**

この画面では、土地建物等の譲渡所得の計算結果が表示されます。

金額を確認し誤りがなければ、この画面の上部へスクロールして、他の所得の入力をしてください。

この事例では、次のⅡで、給与所得や公的年金等の雑所得などの内容を入力します。

II 源泉徴収票等から給与の支払金額や公的年金等の支払金額などを入力します。

① 収入金額・所得金額の入力画面で、源泉徴収票等の内容を入力します。

総合課税の所得		(単位：円)	
所得の種類	入力・訂正内容確認	入力有無	入力内容から計算した所得金額 (? から表示金額の説明を確認できます。)
事業所得 (営業・農業) <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
不動産所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
利子所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
配当所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
給与所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?
公的年金等	入力する		
雑所得 <input checked="" type="checkbox"/>			?
業務	入力する		
その他	入力する		
総合課税所得 <input checked="" type="checkbox"/>	入力する		?

※ 決算書・収支内訳書を作成開始・再開又は訂正する方はこちらをクリックしてください。

< 戻る 入力終了(次へ) >

この事例では、給与所得を申告しますので、給与所得の**入力する**をクリックし、次の②の**給与所得の入力**画面へ進み、該当する源泉徴収票を選択して**入力する**をクリックします。

この事例では、公的年金等の雑所得を申告しますので、公的年金等の**入力する**をクリックし、③の**公的年金等の入力**画面へ進み、**入力する**をクリックします。

事業所得や不動産所得などを申告する場合も、この画面から入力することができます。

② 給与所得の入力画面で、「給与所得の源泉徴収票」の内容を入力します。

給与所得の入力

令和5年分の源泉徴収票に記載されているとおりに入力してください。
源泉徴収票に記載のない控除は、後の各控除の入力画面から入力してください。

① 支払金額
1,800,000 円

② 源泉徴収税額
27,000 円

源泉徴収税額が2段で記載 (内書き) 2段で記載されている場合、上の段の金額

③ 「(源泉) 控除対象配偶者の有無等」、「配偶者 (特別) 控除の額」のいずれかの記載
0の場合は「なし」を選択してください。

あり なし

キャンセル 入力内容の確認

給与所得の入力画面で、「給与所得の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力を終了し、**入力内容の確認**をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、**次へ進む**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

この事例では、「支払金額」及び「源泉徴収税額」のほか、「社会保険料等の金額」(220,749 円)、「生命保険料の控除額」(50,000 円)を入力しています。

③ 公的年金等の入力画面で、「公的年金等の源泉徴収票」の内容を入力します。

公的年金等の入力

令和5年分の源泉徴収票に記載されているとおりに入力してください。
源泉徴収票に記載のない社会保険料は、後の「社会保険料控除」から入力してください。

支払金額の記載がある「区分」を選択して入力してください。

①法203条の3第1号・第4号適用分の入力
支払金額
2,772,100 円

源泉徴収税額
37,500 円

②法203条の3第2号・第5号適用分の入力
 ③法203条の3第3号・第6号適用分の入力
 ④法203条の3第7号適用分の入力

⑤ 社会保険料の金額
75,600 円

⑥ 支払者
所在地又は法人番号 (全角28文字以内) (ビル名等省略可)
千代田区霞が関1-2-2

名称 (全角28文字以内)
厚生労働省

キャンセル 続けてる入力 入力内容の確認

「公的年金等の源泉徴収票」に記載(表示)された事項について、画面に対応する各欄に入力してください。

全ての入力を終了し、**入力内容の確認**をクリックすると、入力内容の一覧が表示されますので、入力内容を確認します。確認後、**次へ進む**をクリックすると、①の**収入金額・所得金額の入力**画面に戻ります。

入力内容を確認後、①の**収入金額・所得金額の入力**画面の**入力終了(次へ) >**をクリックしてください。

4 所得控除の入力画面、税額控除・その他の項目の入力画面で、所得控除等を入力等します。

年末調整していない「生命保険料控除」等の入力未済となっている項目がある場合は、該当する項目の**入力する**、**訂正・内容確認**をクリックして入力等してください。

5 計算結果確認画面で、入力漏れがないか確認します。

収入金額等			税金の計算 (税額控除等)		
事業	営業等	区分 (ア)	課税される所得金額 (12)-(29)又は第三表	(30)	
	農業	区分 (イ)	上の(30)に対する税額又は第三表(93)	(31)	6,341,350
不動産	区分1	区分2 (ウ)	配当控除	(32)	
配当	区分1	区分2 (エ)	投資税額等控除	(33)	
給与	区分 (オ)	1,800,000	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	(34)	
公的年金等	区分 (カ)	2,772,100	住宅耐震改修特別控除等	(35)~(37)	
雑	業務	区分 (キ)	差引所得税額 ((31)-(32)-(33)-(34)-(35)-(36)-(37)-(38)-(39)-(40))	(41)	6,341,350
	その他	区分 (ク)	災害減免額	(42)	
総合課税	短期	区分 (ケ)	再差引所得税額 (基準所得税額) ((41)-(42))	(43)	6,341,350
一時	長期	区分 (コ)	復興特別所得税額 ((43)×2.1%)	(44)	133,168
合計	合計	2,952,100	所得税及び復興特別所得税の額 ((43)+(44))	(45)	6,474,518
所得金額等			外国税額控除等		
事業	営業等	(1)	源泉徴収税額	(46)~(47)	
	農業	(2)	申告納税額 ((45)-(46)-(47)-(48))	(49)	6,410,000
不動産		(3)	予定納税額 (第1期分・第2期分)	(50)	
利子		(4)	第3期分の税額 (あめる税金) ((49)-(50))	(51)	6,410,000
配当		(5)	その他の	(52)	
給与	区分 (6)	1,080,000	公的年金以外の合計所得金額	(55)	42,369,000
公的年金等	区分 (7)	1,872,100	配偶者の合計所得金額	(56)	
雑	業務	区分 (8)	専ら所得控除額の合計額	(57)	
	その他	区分 (9)	専ら所得特別控除額	(58)	
(7)から(9)までの計	合計	1,872,100	雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額	(59)	37,500
総合課税・一時 (7)+(8)+(9)×1/2	合計	2,952,100	未納付の源泉徴収税額	(60)	
合計	合計	2,952,100	本年分で差し引く繰越損失額	(61)	
所得から差し引かれる金額 (所得控除)			平均課税対象金額		
社会保険料控除	(13)	296,349	変動・臨時所得金額	区分 (63)	
小規模企業共済等掛金控除	(14)		延納の届出		
生命保険料控除	(15)	50,000	申告期限までに納付する金額	(64)	
地震保険料控除	(16)		延納届出額 延納額の入力	(65)	
寡婦、ひとり親控除	区分 (17)~(18)		延納の届出		
勤労学生、障害者控除	区分 (19)~(20)		申告期限までに納付する金額		
配偶者(特別)控除	区分1 区分2 (21)~(22)		延納届出額 延納額の入力		
扶養控除	区分 (23)		延納の届出		
基礎控除	(24)	0	申告期限までに納付する金額		
(13)から(24)までの計	(25)	346,349	延納届出額 延納額の入力		
雑損控除	(26)		延納の届出		
医療費控除	区分 (27)		申告期限までに納付する金額		
寄付金控除	(28)		延納届出額 延納額の入力		
合計	(29)	346,349	延納の届出		
分属課税の収入金額・所得金額			延納の届出		
所得の種類	収入金額	所得金額	翌年以後に繰り越される損失の金額		
土地建物等の譲渡所得	短期譲渡 一般分 (シ)	(66)			
	短期譲渡 軽減分 (ス)	(67)			
	長期譲渡 一般分 (セ)	45,000,000	41,189,000		
	長期譲渡 特定分 (ソ)	(69)			

収入金額等の「給与」欄に給与所得の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか、「公的年金等」欄に公的年金等の源泉徴収票の「支払金額」が表示されているか確認してください。

「社会保険料控除」等の**所得から差し引かれる金額**の該当する控除欄に表示された金額が源泉徴収票に記載されている金額と相違がないか確認してください。

入力した金額等が誤っている又は入力未済となっている項目がある場合は、その内容に応じて**収入金額・所得金額を修正する**、**所得控除を修正する**、**税額控除・その他の項目を修正する**をクリックして、それぞれ該当する画面において訂正入力等してください。

入力内容を確認して**次へ**をクリックしてください。
クリックすると、**納税額**（この事例の場合は**6,410,000円**となります。）が表示されますので、確認後**OK**をクリックしてください。

6 財産債務調書、住民税等入力画面で、財産債務調書、住民税の徴収方法などについて入力します。

7 住所・氏名等入力画面などで、職業・世帯主、マイナンバー(個人番号)などを入力します。

Ⅲ 画面の案内に沿って操作を進めます。申告書等は、e-Tax の場合は作成したデータを送信し、書面提出の場合は印刷して郵便や信書便により送付してください。

確定申告書の記載手順 (手書きの場合)

- 「確定申告書」は、「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」の申告書用紙を使用します。ここでは、【事例2】(12~19ページ)に基づいて作成した「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」を示して、申告書の記載手順を説明します。
- 記載手順は、矢印と番号(①~⑦)で記載箇所ごとに表示しています。各記載箇所の記載方法の詳細は、12ページ以降の【事例2】から【事例4】をご覧ください。
 なお、「確定申告書」の作成に先立って、「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」などの各種明細書(国税庁ホームページからダウンロードできます。)を作成します。

(手書きした部分は、便宜上、青色で表示しています。)

申告書第二表

申告書第一表

確定申告書には、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

令和6年2月16日 令和05年分の所得税復興特別所得の確定申告書

整理番号 FA2303

納税地 T市〇〇町8-5

氏名 東京 太郎

職業 会社員

世帯主の氏名 東京太郎

世帯主との続柄 本人

収入金額等

事業等	7	
農業	1	
不動産	2	
配当	3	
給与	4	6700000
公的年金等	5	
雑業	6	
その他	7	
総合譲渡一時	8	
合計	9	6700000

所得金額等

事業等	1	
農業	2	
不動産	3	
配当	4	
給与	5	4930000
公的年金等	6	
雑業	7	
その他	8	
⑦から⑧までの計	9	
総合譲渡一時	10	
合計	11	4930000

所得から差し引かれる金額

社会保険料控除	13	580000
小規模企業共済等掛金控除	14	
生命保険料控除	15	50000
地震保険料控除	16	50000
寡婦・ひとり親控除	17	0000
勤労学生・障害者控除	18	0000
配偶者(別居)控除	19	0000
扶養控除	20	0000
基礎控除	21	0000
⑬から⑳までの計	22	680000
雑損控除	23	
医療費控除	24	
寄附金控除	25	
合計	26	680000

税

課税される所得金額	30	000
上の⑬に対する税額	31	7277050
配当控除	32	
政党等寄附金等特別控除	33	
住宅耐震改修特別控除等	34	
源泉徴収税額	35	7277050
復興特別所得税額	44	152818
所得税及び復興特別所得税の額	45	7429868
外国税額控除等	46	
源泉徴収税額	47	255700
申告納税額	48	7174100
予定納税額	49	
第3期分の税額	50	7174100
修正申告	51	
修正前の第3期分の税額	52	
第3期分の税額の増加額	53	00

その他

公的年金等以外の合計所得金額	56	
配偶者の合計所得金額	57	
青色申告特別控除額	58	
雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額	59	
未納付の源泉徴収税額	60	
本年分で差し引く繰越損失額	61	
平均課税対象金額	62	
変動・臨時所得金額	63	
延納・滞り納の出	64	00
延納届出額	65	0000

復興特別所得税額(43×2.1%)

44

記載手順

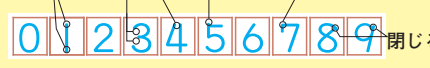

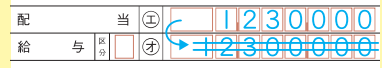
- ① 「譲渡所得の内訳書」などを作成し(14、22、ページ参照)
- ② 第一表の収入金きます。(14、22、)
- ③ 第二表を作成し(第二表は、②及び(第二表の記載例は、)
- ④ 第一表の所得書きます。(16ペー)
- ⑤ 第三表の分離課税箇所を書きます。(17、24、29ページ)
- ⑥ 第三表の税金の(18、25ページ参照)
- ⑦ 第一表の税金の(19、25、31ページ)

復興特別所得税額(43×2.1%)

44

申告書記載に当たって

記載に当たっては、次の点にご留意ください。

- 1 申告書等は、黒いインクのボールペンで書いてください(消せるボールペンは使用しないでください)。なお、複写式となっている申告書は、2枚目(控用)を取り外して使用しても差し支えありません。
- 2 フリガナは、濁点「・」半濁点「゜」は一字分とし、姓と名の間は一字空けてください。
- 3 マス目が設けられている記載欄に数字を記入する際には、右の記載例にならってマス目の中に丁寧に書いてください。
 【記載例】 縦線1本 隙間を空ける 上に突き抜ける 角を作る

 【記載例】 (金額が1,234,500,000円の場合)

 【記載例】

- 4 記入事項を訂正する場合には、二重線で抹消し、その上の欄などの余白に適宜書いてください。

記載手順

- 書(確定申告書付表兼計算明細書)を準備します。(12~13、20~21、26~27)
- 額等と所得金額等の箇所を書きます。(28ページ参照)
- から差し引かれる金額の箇所を記します。
- ④の記載と併せて作成します。(15、23ページを参照してください。)
- 税の収入金額や所得金額などの箇所を記します。
- 計算の箇所を書きます。
- 計算、その他などの箇所を書きます。

譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表兼計算明細書)【土地・建物用】

【令和 5 年分】

申告書第三表 (分離課税用)

令和 05 年分の 所得税及び復興特別所得税の 確定 申告書 (分離課税用)

住所: T市〇〇町8-5
氏名: トウキョウ 太郎

収入金額		所得金額		税金の計算	
短期譲渡	一般分 ①	短期譲渡	一般分 ⑥⑥	⑦⑦ 対応分	⑧⑤
長期譲渡	一般分 ②	長期譲渡	一般分 ⑥⑦	⑦⑧ 対応分	⑧⑥
長期譲渡	特定分 ③	長期譲渡	特定分 ⑥⑧	⑦⑨ 対応分	⑧⑦
長期譲渡	軽減分 ④	長期譲渡	軽減分 ⑦⑦	⑧⑧ 対応分	⑧⑧
長期譲渡	軽減分 ⑤	長期譲渡	軽減分 ⑦⑧	⑧⑨ 対応分	⑧⑨
長期譲渡	軽減分 ⑥	長期譲渡	軽減分 ⑦⑨	⑨① 対応分	⑨①
長期譲渡	軽減分 ⑦	長期譲渡	軽減分 ⑧①	⑨② 対応分	⑨②
長期譲渡	軽減分 ⑧	長期譲渡	軽減分 ⑧②	⑨③ 対応分	⑨③
長期譲渡	軽減分 ⑨	長期譲渡	軽減分 ⑧③	⑨④ 対応分	⑨④
長期譲渡	軽減分 ⑩	長期譲渡	軽減分 ⑧④	⑨⑤ 対応分	⑨⑤
長期譲渡	軽減分 ⑪	長期譲渡	軽減分 ⑧⑤	⑨⑥ 対応分	⑨⑥
長期譲渡	軽減分 ⑫	長期譲渡	軽減分 ⑧⑥	⑨⑦ 対応分	⑨⑦
長期譲渡	軽減分 ⑬	長期譲渡	軽減分 ⑧⑦	⑨⑧ 対応分	⑨⑧
長期譲渡	軽減分 ⑭	長期譲渡	軽減分 ⑧⑧	⑨⑨ 対応分	⑨⑨
長期譲渡	軽減分 ⑮	長期譲渡	軽減分 ⑧⑨	⑩① 対応分	⑩①
長期譲渡	軽減分 ⑯	長期譲渡	軽減分 ⑨①	⑩② 対応分	⑩②
長期譲渡	軽減分 ⑰	長期譲渡	軽減分 ⑨②	⑩③ 対応分	⑩③
長期譲渡	軽減分 ⑱	長期譲渡	軽減分 ⑨③	⑩④ 対応分	⑩④
長期譲渡	軽減分 ⑲	長期譲渡	軽減分 ⑨④	⑩⑤ 対応分	⑩⑤
長期譲渡	軽減分 ⑳	長期譲渡	軽減分 ⑨⑤	⑩⑥ 対応分	⑩⑥
長期譲渡	軽減分 ㉑	長期譲渡	軽減分 ⑨⑥	⑩⑦ 対応分	⑩⑦
長期譲渡	軽減分 ㉒	長期譲渡	軽減分 ⑨⑦	⑩⑧ 対応分	⑩⑧
長期譲渡	軽減分 ㉓	長期譲渡	軽減分 ⑨⑧	⑩⑨ 対応分	⑩⑨
長期譲渡	軽減分 ㉔	長期譲渡	軽減分 ⑨⑨	⑪① 対応分	⑪①
長期譲渡	軽減分 ㉕	長期譲渡	軽減分 ⑩①	⑪② 対応分	⑪②
長期譲渡	軽減分 ㉖	長期譲渡	軽減分 ⑩②	⑪③ 対応分	⑪③
長期譲渡	軽減分 ㉗	長期譲渡	軽減分 ⑩③	⑪④ 対応分	⑪④
長期譲渡	軽減分 ㉘	長期譲渡	軽減分 ⑩④	⑪⑤ 対応分	⑪⑤
長期譲渡	軽減分 ㉙	長期譲渡	軽減分 ⑩⑤	⑪⑥ 対応分	⑪⑥
長期譲渡	軽減分 ㉚	長期譲渡	軽減分 ⑩⑥	⑪⑦ 対応分	⑪⑦
長期譲渡	軽減分 ㉛	長期譲渡	軽減分 ⑩⑦	⑪⑧ 対応分	⑪⑧
長期譲渡	軽減分 ㉜	長期譲渡	軽減分 ⑩⑧	⑪⑨ 対応分	⑪⑨
長期譲渡	軽減分 ㉝	長期譲渡	軽減分 ⑩⑨	⑫① 対応分	⑫①
長期譲渡	軽減分 ㉞	長期譲渡	軽減分 ⑪①	⑫② 対応分	⑫②
長期譲渡	軽減分 ㉟	長期譲渡	軽減分 ⑪②	⑫③ 対応分	⑫③
長期譲渡	軽減分 ㊱	長期譲渡	軽減分 ⑪③	⑫④ 対応分	⑫④
長期譲渡	軽減分 ㊲	長期譲渡	軽減分 ⑪④	⑫⑤ 対応分	⑫⑤
長期譲渡	軽減分 ㊳	長期譲渡	軽減分 ⑪⑤	⑫⑥ 対応分	⑫⑥
長期譲渡	軽減分 ㊴	長期譲渡	軽減分 ⑪⑥	⑫⑦ 対応分	⑫⑦
長期譲渡	軽減分 ㊵	長期譲渡	軽減分 ⑪⑦	⑫⑧ 対応分	⑫⑧
長期譲渡	軽減分 ㊶	長期譲渡	軽減分 ⑪⑧	⑫⑨ 対応分	⑫⑨
長期譲渡	軽減分 ㊷	長期譲渡	軽減分 ⑪⑨	⑬① 対応分	⑬①
長期譲渡	軽減分 ㊸	長期譲渡	軽減分 ⑫①	⑬② 対応分	⑬②
長期譲渡	軽減分 ㊹	長期譲渡	軽減分 ⑫②	⑬③ 対応分	⑬③
長期譲渡	軽減分 ㊺	長期譲渡	軽減分 ⑫③	⑬④ 対応分	⑬④
長期譲渡	軽減分 ㊻	長期譲渡	軽減分 ⑫④	⑬⑤ 対応分	⑬⑤
長期譲渡	軽減分 ㊼	長期譲渡	軽減分 ⑫⑤	⑬⑥ 対応分	⑬⑥
長期譲渡	軽減分 ㊽	長期譲渡	軽減分 ⑫⑥	⑬⑦ 対応分	⑬⑦
長期譲渡	軽減分 ㊾	長期譲渡	軽減分 ⑫⑦	⑬⑧ 対応分	⑬⑧
長期譲渡	軽減分 ㊿	長期譲渡	軽減分 ⑫⑧	⑬⑨ 対応分	⑬⑨
長期譲渡	軽減分 ㉀	長期譲渡	軽減分 ⑫⑨	⑭① 対応分	⑭①
長期譲渡	軽減分 ㉁	長期譲渡	軽減分 ⑬①	⑭② 対応分	⑭②
長期譲渡	軽減分 ㉂	長期譲渡	軽減分 ⑬②	⑭③ 対応分	⑭③
長期譲渡	軽減分 ㉃	長期譲渡	軽減分 ⑬③	⑭④ 対応分	⑭④
長期譲渡	軽減分 ㉄	長期譲渡	軽減分 ⑬④	⑭⑤ 対応分	⑭⑤
長期譲渡	軽減分 ㉅	長期譲渡	軽減分 ⑬⑤	⑭⑥ 対応分	⑭⑥
長期譲渡	軽減分 ㉆	長期譲渡	軽減分 ⑬⑥	⑭⑦ 対応分	⑭⑦
長期譲渡	軽減分 ㉇	長期譲渡	軽減分 ⑬⑦	⑭⑧ 対応分	⑭⑧
長期譲渡	軽減分 ㉈	長期譲渡	軽減分 ⑬⑧	⑭⑨ 対応分	⑭⑨
長期譲渡	軽減分 ㉉	長期譲渡	軽減分 ⑬⑨	⑮① 対応分	⑮①
長期譲渡	軽減分 ㊰	長期譲渡	軽減分 ⑭①	⑮② 対応分	⑮②
長期譲渡	軽減分 ㊱	長期譲渡	軽減分 ⑭②	⑮③ 対応分	⑮③
長期譲渡	軽減分 ㊲	長期譲渡	軽減分 ⑭③	⑮④ 対応分	⑮④
長期譲渡	軽減分 ㊳	長期譲渡	軽減分 ⑭④	⑮⑤ 対応分	⑮⑤
長期譲渡	軽減分 ㊴	長期譲渡	軽減分 ⑭⑤	⑮⑥ 対応分	⑮⑥
長期譲渡	軽減分 ㊵	長期譲渡	軽減分 ⑭⑥	⑮⑦ 対応分	⑮⑦
長期譲渡	軽減分 ㊶	長期譲渡	軽減分 ⑭⑦	⑮⑧ 対応分	⑮⑧
長期譲渡	軽減分 ㊷	長期譲渡	軽減分 ⑭⑧	⑮⑨ 対応分	⑮⑨
長期譲渡	軽減分 ㊸	長期譲渡	軽減分 ⑭⑨	⑯① 対応分	⑯①
長期譲渡	軽減分 ㊹	長期譲渡	軽減分 ⑮①	⑯② 対応分	⑯②
長期譲渡	軽減分 ㊺	長期譲渡	軽減分 ⑮②	⑯③ 対応分	⑯③
長期譲渡	軽減分 ㊻	長期譲渡	軽減分 ⑮③	⑯④ 対応分	⑯④
長期譲渡	軽減分 ㊼	長期譲渡	軽減分 ⑮④	⑯⑤ 対応分	⑯⑤
長期譲渡	軽減分 ㊽	長期譲渡	軽減分 ⑮⑤	⑯⑥ 対応分	⑯⑥
長期譲渡	軽減分 ㊾	長期譲渡	軽減分 ⑮⑥	⑯⑦ 対応分	⑯⑦
長期譲渡	軽減分 ㊿	長期譲渡	軽減分 ⑮⑦	⑯⑧ 対応分	⑯⑧
長期譲渡	軽減分 ㉀	長期譲渡	軽減分 ⑮⑧	⑯⑨ 対応分	⑯⑨
長期譲渡	軽減分 ㉁	長期譲渡	軽減分 ⑮⑨	⑰① 対応分	⑰①
長期譲渡	軽減分 ㉂	長期譲渡	軽減分 ⑯①	⑰② 対応分	⑰②
長期譲渡	軽減分 ㉃	長期譲渡	軽減分 ⑯②	⑰③ 対応分	⑰③
長期譲渡	軽減分 ㉄	長期譲渡	軽減分 ⑯③	⑰④ 対応分	⑰④
長期譲渡	軽減分 ㉅	長期譲渡	軽減分 ⑯④	⑰⑤ 対応分	⑰⑤
長期譲渡	軽減分 ㉆	長期譲渡	軽減分 ⑯⑤	⑰⑥ 対応分	⑰⑥
長期譲渡	軽減分 ㉇	長期譲渡	軽減分 ⑯⑥	⑰⑦ 対応分	⑰⑦
長期譲渡	軽減分 ㉈	長期譲渡	軽減分 ⑯⑦	⑰⑧ 対応分	⑰⑧
長期譲渡	軽減分 ㉉	長期譲渡	軽減分 ⑯⑧	⑰⑨ 対応分	⑰⑨
長期譲渡	軽減分 ㊰	長期譲渡	軽減分 ⑯⑨	⑱① 対応分	⑱①
長期譲渡	軽減分 ㊱	長期譲渡	軽減分 ⑰①	⑱② 対応分	⑱②
長期譲渡	軽減分 ㊲	長期譲渡	軽減分 ⑰②	⑱③ 対応分	⑱③
長期譲渡	軽減分 ㊳	長期譲渡	軽減分 ⑰③	⑱④ 対応分	⑱④
長期譲渡	軽減分 ㊴	長期譲渡	軽減分 ⑰④	⑱⑤ 対応分	⑱⑤
長期譲渡	軽減分 ㊵	長期譲渡	軽減分 ⑰⑤	⑱⑥ 対応分	⑱⑥
長期譲渡	軽減分 ㊶	長期譲渡	軽減分 ⑰⑥	⑱⑦ 対応分	⑱⑦
長期譲渡	軽減分 ㊷	長期譲渡	軽減分 ⑰⑦	⑱⑧ 対応分	⑱⑧
長期譲渡	軽減分 ㊸	長期譲渡	軽減分 ⑰⑧	⑱⑨ 対応分	⑱⑨
長期譲渡	軽減分 ㊹	長期譲渡	軽減分 ⑰⑨	⑲① 対応分	⑲①
長期譲渡	軽減分 ㊺	長期譲渡	軽減分 ⑱①	⑲② 対応分	⑲②
長期譲渡	軽減分 ㊻	長期譲渡	軽減分 ⑱②	⑲③ 対応分	⑲③
長期譲渡	軽減分 ㊼	長期譲渡	軽減分 ⑱③	⑲④ 対応分	⑲④
長期譲渡	軽減分 ㊽	長期譲渡	軽減分 ⑱④	⑲⑤ 対応分	⑲⑤
長期譲渡	軽減分 ㊾	長期譲渡	軽減分 ⑱⑤	⑲⑥ 対応分	⑲⑥
長期譲渡	軽減分 ㊿	長期譲渡	軽減分 ⑱⑥	⑲⑦ 対応分	⑲⑦
長期譲渡	軽減分 ㉀	長期譲渡	軽減分 ⑱⑦	⑲⑧ 対応分	⑲⑧
長期譲渡	軽減分 ㉁	長期譲渡	軽減分 ⑱⑧	⑲⑨ 対応分	⑲⑨
長期譲渡	軽減分 ㉂	長期譲渡	軽減分 ⑱⑨	⑳① 対応分	⑳①
長期譲渡	軽減分 ㉃	長期譲渡	軽減分 ⑲①	⑳② 対応分	⑳②
長期譲渡	軽減分 ㉄	長期譲渡	軽減分 ⑲②	⑳③ 対応分	⑳③
長期譲渡	軽減分 ㉅	長期譲渡	軽減分 ⑲③	⑳④ 対応分	⑳④
長期譲渡	軽減分 ㉆	長期譲渡	軽減分 ⑲④	⑳⑤ 対応分	⑳⑤
長期譲渡	軽減分 ㉇	長期譲渡	軽減分 ⑲⑤	⑳⑥ 対応分	⑳⑥
長期譲渡	軽減分 ㉈	長期譲渡	軽減分 ⑲⑥	⑳⑦ 対応分	⑳⑦
長期譲渡	軽減分 ㉉	長期譲渡	軽減分 ⑲⑦	⑳⑧ 対応分	⑳⑧
長期譲渡	軽減分 ㊰	長期譲渡	軽減分 ⑲⑧	⑳⑨ 対応分	⑳⑨
長期譲渡	軽減分 ㊱	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑① 対応分	㉑①
長期譲渡	軽減分 ㊲	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑② 対応分	㉑②
長期譲渡	軽減分 ㊳	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑③ 対応分	㉑③
長期譲渡	軽減分 ㊴	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑④ 対応分	㉑④
長期譲渡	軽減分 ㊵	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑⑤ 対応分	㉑⑤
長期譲渡	軽減分 ㊶	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑⑥ 対応分	㉑⑥
長期譲渡	軽減分 ㊷	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑⑦ 対応分	㉑⑦
長期譲渡	軽減分 ㊸	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑⑧ 対応分	㉑⑧
長期譲渡	軽減分 ㊹	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉑⑨ 対応分	㉑⑨
長期譲渡	軽減分 ㊺	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒① 対応分	㉒①
長期譲渡	軽減分 ㊻	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒② 対応分	㉒②
長期譲渡	軽減分 ㊼	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒③ 対応分	㉒③
長期譲渡	軽減分 ㊽	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒④ 対応分	㉒④
長期譲渡	軽減分 ㊾	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒⑤ 対応分	㉒⑤
長期譲渡	軽減分 ㊿	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒⑥ 対応分	㉒⑥
長期譲渡	軽減分 ㉀	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒⑦ 対応分	㉒⑦
長期譲渡	軽減分 ㉁	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒⑧ 対応分	㉒⑧
長期譲渡	軽減分 ㉂	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉒⑨ 対応分	㉒⑨
長期譲渡	軽減分 ㉃	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓① 対応分	㉓①
長期譲渡	軽減分 ㉄	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓② 対応分	㉓②
長期譲渡	軽減分 ㉅	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓③ 対応分	㉓③
長期譲渡	軽減分 ㉆	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓④ 対応分	㉓④
長期譲渡	軽減分 ㉇	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓⑤ 対応分	㉓⑤
長期譲渡	軽減分 ㉈	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓⑥ 対応分	㉓⑥
長期譲渡	軽減分 ㉉	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓⑦ 対応分	㉓⑦
長期譲渡	軽減分 ㊰	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓⑧ 対応分	㉓⑧
長期譲渡	軽減分 ㊱	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉓⑨ 対応分	㉓⑨
長期譲渡	軽減分 ㊲	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔① 対応分	㉔①
長期譲渡	軽減分 ㊳	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔② 対応分	㉔②
長期譲渡	軽減分 ㊴	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔③ 対応分	㉔③
長期譲渡	軽減分 ㊵	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔④ 対応分	㉔④
長期譲渡	軽減分 ㊶	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔⑤ 対応分	㉔⑤
長期譲渡	軽減分 ㊷	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔⑥ 対応分	㉔⑥
長期譲渡	軽減分 ㊸	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔⑦ 対応分	㉔⑦
長期譲渡	軽減分 ㊹	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔⑧ 対応分	㉔⑧
長期譲渡	軽減分 ㊺	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉔⑨ 対応分	㉔⑨
長期譲渡	軽減分 ㊻	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕① 対応分	㉕①
長期譲渡	軽減分 ㊼	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕② 対応分	㉕②
長期譲渡	軽減分 ㊽	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕③ 対応分	㉕③
長期譲渡	軽減分 ㊾	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕④ 対応分	㉕④
長期譲渡	軽減分 ㊿	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕⑤ 対応分	㉕⑤
長期譲渡	軽減分 ㉀	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕⑥ 対応分	㉕⑥
長期譲渡	軽減分 ㉁	長期譲渡	軽減分 ⑲⑨	㉕⑦ 対応分	㉕⑦
長期譲渡	軽減分 ㉂				

【事例2】 土地(共有)を売却して譲渡益が算出されるケース

私は、共有(持分2分の1)で所有していた先祖伝来のT市××町6-8-41の宅地(実測:368.70㎡、公簿:350.00㎡)を、共有者とともに総額1億円で売却しました。

買主との売買契約は、令和5年7月10日に締結して、手付金として2,000万円を受領し、同年9月14日に残金8,000万円を受領するとともに、宅地を買主に引き渡しました。

また、この土地を売却する際に、仲介手数料3,366,000円、測量費209,000円及び売買契約書に貼り付けた収入印紙代30,000円がかかりました。

この代金や費用(譲渡費用)は、全て各人の持分(2分の1)に応じて受け取り又は支払っています。

私は、土地を売却(譲渡)した収入以外に、給与(収入金額670万円)があり、給与については、年末調整で「配偶者控除」及び「基礎控除」の適用を受けています。

国税庁ホームページで申告書等を作成すると税額などが自動計算され便利です。この事例についての具体的な入力例はご利用ガイドの入力例に掲載しています(詳しくは2ページ参照)。

1 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の現況で該当するものをチェックしてください。
該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

実測して売却した場合には、その実測面積も書いてください。

売却直前の利用状況で該当するものをチェックしてください。
該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

「売買契約日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。
「引き渡した日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

この事例のように、お売りになった土地や建物が共有であった場合には、あなたの持分と他の共有者の方の住所・氏名及び持分を書いてください。

譲渡代金の総額を書いてください。
共有であった場合には、持分に応じた譲渡代金を書いてください。
譲渡代金のほかに、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

手付金、残金などの別に書いてください。
譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その未収金の総額と受取予定年月日を書いてください。

令和5年1月1日以後に転居された方は、()内に前の住所も書いてください。

1 画

現住所(前住所)	T市〇〇町8-5	フリガナ氏名	トウキョウ タロウ 東京 太郎
電話番号(連絡先)	×××-△△△-〇〇〇〇	職業	会社員

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

2 画

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 T市××町6-8-41

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	建物	面積(㎡)	利用状況	売買契約日
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	368.70	<input type="checkbox"/> 自己の居住用	R5年7月10日
<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿) 350.00	<input type="checkbox"/> 居住期間	
<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		<input type="checkbox"/> 自己の事業用	
<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> 貸付用	
<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> マンション		<input checked="" type="checkbox"/> 未利用	R5年9月14日
<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所		<input type="checkbox"/> その他	

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分	共有者の住所・氏名		共有者の持分	
	土地	建物	土地	建物
1	(住所) S市××町28-1	(氏名) 東京 二郎	1	
2	(住所)	(氏名)	2	

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

買主住所(所在地)	G市△△町2-1-6	① 譲渡価額	(100,000,000×持分 $\frac{1}{2}$) 円
氏名(名称)	〇〇土地開発(株)	職業(業種)	不動産業

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

譲渡価額 (100,000,000×持分 $\frac{1}{2}$) 円
50,000,000

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
年月日	R5年7月10日	R5年9月14日	年月日	年月日(予定)
金額	(20,000,000× $\frac{1}{2}$) 10,000,000 円	(80,000,000× $\frac{1}{2}$) 40,000,000 円		

お売りになった理由

<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため
<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	<input type="checkbox"/> その他
<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	()

該当するものをチェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

【事例2】の解説

- この事例は、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地を売却していますので、**長期譲渡所得（一般分）**（43ページ参照）に当たります。税金の計算の対象となる長期譲渡所得の金額は、下記の「**譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）**」で計算し、次のとおりとなります。

$$\text{収入金額（譲渡価額）} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{長期譲渡所得金額}$$

$$50,000,000\text{円} \quad - \quad (2,500,000\text{円} + 1,802,500\text{円}) \quad = \quad 45,697,500\text{円}$$

- 土地の売却などにより**合計所得金額**（14、17ページ参照）が**1,000万円を超える場合**には、「**配偶者（特別）控除**」の適用を受けることはできません（配偶者（特別）控除は、申告される方及び配偶者の合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。）。

また、合計所得金額が**2,500万円を超える場合**には、「**基礎控除**」の適用を受けることはできません（基礎控除は、合計所得金額に応じて適用される控除額が異なります。詳しくは、16ページをご確認ください。）。

したがって、この事例では、給与について年末調整で適用を受けている「配偶者控除」及び「基礎控除」の適用をしないで、納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算をすることとなります。納める税金（所得税及び復興特別所得税）の計算は、「**申告書第一表、第二表**」及び「**申告書第三表（分離課税用）**」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

この事例の納める税金（所得税及び復興特別所得税）の額は、7,174,100円となります。

☞ **購入代金や譲渡費用などを書ききれない場合には、適宜の用紙に書いていただき、この「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）」に添付してください。**

相続や贈与により取得した土地や建物をお売りになった場合には、被相続人や贈与者の購入年月日と購入価額が、その土地や建物の購入年月日と購入価額になります（33、34ページ参照）。また、相続や贈与により取得した際に支払った登記費用なども取得費に含まれます。

なお、この事例では、先祖伝来の土地を売却していますので、購入価額が譲渡価額の5%相当額に満たないものとして、その**取得費を譲渡価額の5%相当額**（「**概算取得費控除の特例**」33ページ参照）で計算しています。

5%相当額の計算は、「購入（建築）先・支払先」欄を適宜使用して書いてください。

3 面

2 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 価額の内訳	購入（建築）先・支払先		購入年月日	購入・建築代金又は譲渡価額の5%
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
土 地	平成17年相続	100,000,000×0.05	・	5,000,000円
			・	円
			・	円
			小 計 (イ)	5,000,000円
建 物			・	円
			・	円
			・	円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小 計 (ロ)	円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。 (3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ) 償却率 経過年数 償却費相当額(ハ) 取得費 (イ)+(ロ)-(ハ) 円

標準 円×0.9× × = 円 (5,000,000×持分率) 2,500,000

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」に当ててください。

※ 非業務用建物（居住用）の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします（償却率は1面をご覧ください）。

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支 払 先		支払年月日	支払金額
	住 所（所在地）	氏 名（名称）		
仲介手数料	S市××町10-16	△△不動産(株)	R5・9・14	3,366,000円
収入印紙代			・	30,000円
測量費	T市△△町1-5	〇〇測量事務所	R5・9・14	209,000円
			・	円
			③ 譲渡費用	(3,605,000×持分率) 1,802,500円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
長期	所・措・産の	50,000,000円	4,302,500円	45,697,500円	円	45,697,500円
短期	所・措・産の	円	円	円	円	円
長期	所・措・産の	円	円	円	円	円
短期	所・措・産の	円	円	円	円	円
長期	所・措・産の	円	円	円	円	円

※ ここで計算した内容（交換・買換え（代替）の特例の適用を受ける場合は、4面の「6」で計算した内容）を「申告書第三表（分離課税用）」に記載します。

整理欄

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、**譲渡のために直接要した費用**を書いてください（33ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など**資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません**。

☞ 16ページで説明する**第一表の所得から差し引かれる金額（所得控除額）**の中には、あなたの令和5年分の**合計所得金額**（14、17ページ参照）に基づき、その控除額の計算及び控除の適用の可否を判定するものがあります。

この事例のように、**土地や建物に係る譲渡所得がある場合の合計所得金額**は、この「**C 差引金額**」欄の金額（又は17ページの第三表の「**⑨差引金額の合計額**」欄の金額）と、14ページの**第一表の所得金額等**「**⑫合計**」欄の金額の合計額になります。

☞ **二つ以上の契約がある場合には、それぞれについてこの「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）」を1枚ずつ使用してください。**

その場合、**譲渡所得金額の合計額**をいずれか1枚に二段書きで記載してください。

② 第一表の **収入金額等** と **所得金額等** の箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の7ページから14ページも併せてご覧ください。

事例2(記載例)

提出先、申告年分などを書いてください。
 〇□には「5」と書き、空白部分には「確定」と書いてください。

住所、マイナンバー（個人番号）、氏名などを書いてください。
 なお、生年月日の元号は、次の該当する番号を書いてください。

明治1、大正2、昭和3、平成4、令和5

※ 住所地以外の居所・事業所等の所在地を所轄する税務署に申告される方は、「現在の住所又は居所・事業所等」欄の当てはまる文字を「○」で囲み、その所在地を上段に、住所を下段に書いてください。
 なお、住所地以外で申告をする場合、「郵便番号」欄は、上段に書いた所在地の郵便番号を書いてください。
 また、「令和 年」の空白に「6」と書き、令和6年1月1日現在の住所を書いてください。

収入金額等 所得金額等

事業所得、不動産所得がある方は、「収支内訳書」（青色申告の方は、「青色申告決算書」）に基づいて書いてください。

給与所得

給与所得の金額は、42ページの「3(1) 給与所得金額の計算表」で求めることができます。

なお、この事例のように給与等の収入金額が年末調整を受けたものだけであり、かつ、所得金額調整控除(42ページ)の②に該当しない場合には、「給与所得の源泉徴収票」から右のように転記できます。
 ※ 「給与所得者の特定支出控除」を受ける方は、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.1415 給与所得者の特定支出控除」を参照してください。

公的年金等の雑所得

公的年金等の雑所得がある場合には、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の11ページから12ページでその金額を求めることができます。

申告書第一表 (上部)

確定申告書には、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

令和6年2月16日 令和05年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地: T市〇〇町8-5

フリガナ: トウキョウ タロウ

氏名: 東京 太郎

職業: 会社員

生年月日: 3 4 1 05 01

収入金額等 所得金額等

収入金額等	給与	6700000
所得金額等	給与	4930000
所得金額等	雑所得	4930000

申告の種類を表示します。
 土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます。
 あなたが青色申告者の場合は、「青色」も「○」で囲みます。

第三表(12欄へ(18ページ))

令和5年分 給与所得の源泉徴収票

支払先: T市〇〇町8-5

支払者: トウキョウ タロウ 東京 太郎

給与・賞与	6700000	4930000	1540000	255700
社会保険料等の金額	580000	50000	50000	

令和 41 5 1

確定申告書の提出に当たり、源泉徴収票の添付は不要です。
 ※ 税務署等で確定申告書等を作成する場合には、源泉徴収票が必要ですので、忘れずにお持ちください。

合計所得金額とは・・・
 第一表の **所得金額等**「⑫合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額(土地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額)、山林所得金額及び退職所得金額を加算した金額をいいます(17ページ参照)。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の6ページ及び15ページも併せてご覧ください。

申告書第二表

令和05年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所 T市〇〇町8-5
氏名 トウキョウ 太郎

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目	給与などの支払者の名称及び法人番号又は所在地等	収入金額	源泉徴収税額
給与	給料	株式会社〇〇商事 F市△△町7-3-14	6,700,000	255,700

④⑧ 源泉徴収税額の合計額 255,700

第一表④⑧欄へ (19ページ)

配偶者や親族に関する事項 (20~23)

氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	住民税	その他
東京 花子	△△△△〇〇〇〇××××	配偶者	42.12.15	特障	国外	初居	初居

住民税・事業税に関する事項

非課税所得 (不動産所得等) 1,000万円を超えているため、配偶者控除が適用できません。

申告年分、空白部分、住所、氏名などを書いてください。

○ 「社会保険料控除」欄など
第一表の⑬欄から⑳欄の金額が、年末調整を受けた金額と同じ場合、これらに対応する第二表の該当欄は、源泉徴収票から転記する必要はありません。
この事例では、社会保険料控除、生命保険料控除、地震保険料控除の金額が、年末調整を受けた金額と同じですので、源泉徴収票から転記していません。
なお、年末調整を受けた金額と異なる場合は、あなたが支払ったり、あなたの給与などから差し引かれたりした保険料や掛金の金額を書いてください (旧生命保険料に係る1契約9千円以下のもの等を除き、支払をした旨を証する書類を添付又は提示する必要があります。詳しくは、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の41ページを参照してください。)

⑬ 社会保険料控除
あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料 (税)、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの給与などから差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます。

⑮ 生命保険料控除
新(旧)生命保険や介護医療保険、新(旧)個人年金保険について、あなたが支払った保険料 (いわゆる契約者配当金を除きます。)がある場合に、新(旧)生命保険料、介護医療保険料、新(旧)個人年金保険料の別に、その合計額を書きます。

⑯ 地震保険料控除
損害保険契約等について、あなたが支払った地震等損害部分の保険料 (いわゆる契約者配当金を除きます。)がある場合に、地震保険料と旧長期損害保険料の別に、その合計額を書きます。

この事例では、あなた (土地を売却された方) の合計所得金額が1,000万円を超えているため、「配偶者 (特別) 控除」 (16ページ参照) の適用ができませんが、配偶者が、同一生計配偶者に該当するので、この欄を記入してください。詳しくは、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の19ページから20ページを参照してください。

○ 住民税・事業税に関する事項
給与所得者が給与所得及び公的年金等に係る所得以外 (令和6年4月1日において65歳未満の方は給与所得以外) の所得に対する住民税を、給与から差し引くことを希望する場合は、この欄の「特別徴収」の☑に○を記入し、また、給与から差し引かないで別に納付することを希望する場合は「自分で納付」の☑に○を記入してください。

4 第一表の「所得から差し引かれる金額」の箇所を書きます。

- 「所得から差し引かれる金額」は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の15ページから23ページで計算できます。

「給与所得の源泉徴収票」からの転記

この事例では、各種控除額が既に年末調整により給与所得から控除されていますので、該当する所得控除額を「給与所得の源泉徴収票」から転記することができます。

※ ⑬欄から⑳欄の控除額の全てが年末調整を受けた金額と同じ場合は、⑬欄から⑳欄の記載を省略し、㉕欄に「給与所得の源泉徴収票」の「所得控除の額の合計額」欄の金額を転記することができます。

申告書第一表（左下部）

社会保険料控除	⑬		580000
小規模企業共済等掛金控除	⑭		
生命保険料控除	⑮		50000
地震保険料控除	⑯		50000
寡婦、ひとり親控除	⑰		0000
勤労学生、障害者控除	⑱		0000
配偶者(特別)控除	㉑		0000
扶養控除	㉒		0000
基礎控除	㉔		0000
⑬から㉔までの計	㉕		680000
雑損控除	㉖		
医療費控除	㉗		
寄附金控除	㉘		
合計	㉙		680000

第三表㉙欄へ
(18ページ)

支払元(雇用主) 住所	T市〇〇町8-5	
氏名	トウキョウ タロウ	
住所	東京都 太郎	
給与・賞与	6,700,000	4,930,000
所得控除の合計額	1,540,000	255,700
源泉徴収税額		
配偶者(特別)控除	380,000	
基礎控除		480,000
扶養控除		50,000
生命保険料控除		50,000
地震保険料控除		
住宅ローン等特別控除		
合計所得金額		1,000,000

この事例の場合、合計所得金額が1,000万円を超えていますので、「配偶者(特別)控除」は適用できません。また、合計所得金額が2,500万円を超えているので、「基礎控除」は適用できません。

㉑～㉒ 配偶者(特別)控除

あなたに生計を一にする配偶者がいる場合に、あなたと配偶者のそれぞれの令和5年分の合計所得金額に応じて受けられる控除です。

- あなたの令和5年分の合計所得金額が1,000万円を超えている場合は、控除を受けられません。
- 配偶者が、青色申告者の事業専従者として給与の支払を受けている場合、白色申告者の事業専従者となっている場合、他の納税者の扶養親族として扶養控除又は障害者控除の対象とされている場合は、控除を受けられません。
- 夫婦がお互いに配偶者特別控除を適用することはできません。
- 配偶者特別控除の適用を受ける場合は、㉑～㉒欄の「区分1」の□に「1」と記入し、控除額を書いてください。
- 「控除対象配偶者」とは、あなたと生計を一にする配偶者(青色申告者の事業専従者として給与の支払を受ける方及び白色申告者の事業専従者を除きます。)で、合計所得金額が48万円以下である方のうち、あなたの令和5年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合の配偶者をいいます。
- 「老人控除対象配偶者」とは、控除対象配偶者のうち、昭和29年1月1日以前に生まれた方(年齢が70歳以上の方)をいいます。

㉓ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がいる場合に、一定の金額が控除されます。

- 「控除対象扶養親族」とは、扶養親族のうち、平成20年1月1日以前に生まれた方(年齢が16歳以上の方)で一定の方をいいます。
- 「特定扶養親族」とは、控除対象扶養親族のうち、平成13年1月2日から平成17年1月1日までの間に生まれた方(年齢が19歳以上23歳未満の方)をいいます。
- 「老人扶養親族」とは、控除対象扶養親族のうち、昭和29年1月1日以前に生まれた方(年齢が70歳以上の方)をいいます。
- 「同居老親等」とは、老人扶養親族のうち、あなたや配偶者の直系尊属で、あなたや配偶者との同居を常としている方をいいます。

㉔ 基礎控除

あなたの令和5年分の合計所得金額に応じて適用される控除です。

- あなたの令和5年分の合計所得金額が2,500万円を超えている場合は、控除を受けられません。

〔配偶者(特別)控除額〕

	あなた(居住者)の合計所得金額			控除の種類	
	900万円以下	900万円超 950万円以下	950万円超 1,000万円以下		
配偶者の合計所得金額	48万円以下 (控除対象配偶者)	38万円	26万円	13万円	配偶者控除
	老人控除対象配偶者	48万円	32万円	16万円	
配偶者特別控除	48万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円	配偶者特別控除
	95万円超 100万円以下	36万円	24万円	12万円	
	100万円超 105万円以下	31万円	21万円	11万円	
	105万円超 110万円以下	26万円	18万円	9万円	
	110万円超 115万円以下	21万円	14万円	7万円	
	115万円超 120万円以下	16万円	11万円	6万円	
	120万円超 125万円以下	11万円	8万円	4万円	
	125万円超 130万円以下	6万円	4万円	2万円	
	130万円超 133万円以下	3万円	2万円	1万円	
	133万円超	0円	0円	0円	

〔扶養控除額〕

区分	控除額	
一般の控除対象扶養親族	38万円	
特定扶養親族	63万円	
老人扶養親族	同居老親等	58万円
	同居老親等以外	48万円

〔基礎控除額〕

あなたの合計所得金額	控除額
2,400万円以下	48万円
2,400万円超 2,450万円以下	32万円
2,450万円超 2,500万円以下	16万円
2,500万円超	0円(適用なし)

6 第三表の税金の計算の箇所を書きます。

第一表の **所得金額等** 「⑫合計」欄に記載した金額（14ページ参照）と **所得から差し引かれる金額** 「⑲合計」欄に記載した金額（16ページ参照）を転記してください。

「課税される所得金額」の計算

⑫欄の金額（赤字の場合は0円）－ ⑲欄の金額 ＝ A
として

Aの金額が黒字の場合

Aの金額を⑳欄に1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

次に⑥⑥欄から⑦⑥欄までの金額を、対応する⑧⑧欄から⑧④欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。

Aの金額が赤字の場合

引ききれなかったAの金額については、原則として、⑥⑥欄から⑦⑥欄までの金額から順次差し引いてください。

次に差し引いた残りの金額を、対応する⑧⑧欄から⑧④欄にそれぞれの金額ごとに1,000円未満の端数を切り捨てて書いてください。ただし、その差し引いた残りの金額が1,000円未満の場合（赤字の場合も含まれます。）は記入の必要はありません。

この事例の場合、⑲欄の金額（680,000円）が⑫欄の金額（4,930,000円）から引ききれれていますから、その残額である4,250,000円を⑳欄に書き、⑥⑧欄の金額は、1,000円未満の端数を切り捨てて㉑欄に転記します。

申告書第三表(分離課税用)(左下部)

所得 課 税 金 額	短期譲渡	一般分	⑥⑥							
		軽減分	⑥⑦							
	長期譲渡	一般分	⑥⑧	4	5	6	9	7	5	0
		特定分	⑥⑨							
		軽減分	⑦⑦							
		一般株式等の譲渡	⑦①							
		上場株式等の譲渡	⑦②							
		上場株式等の配当等	⑦③							
		先物取引	⑦④							
		山林	⑦⑤							
	退職	⑦⑥								
税金 の 計 算	総合課税の合計額 (申告書第一表の⑫)		⑫	4	9	3	0	0	0	0
	所得から差し引かれる金額 (申告書第一表の⑲)		⑲		6	8	0	0	0	0
	⑫ 対応分	⑦⑦		4	2	5	0	0	0	0
	⑥⑥ 対応分	⑦⑧							0	0
	⑥⑧⑨ 対応分	⑦⑨		4	5	6	9	7	0	0
	⑦⑦ 対応分	⑧⑦							0	0
	⑦⑧ 対応分	⑧⑧							0	0
	⑦⑨ 対応分	⑧⑨							0	0
	⑦⑩ 対応分	⑨①							0	0
	⑦⑪ 対応分	⑨②							0	0

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金 の 計 算	⑦⑦ 対応分	⑧⑤			4	2	2	5	0	0	
	⑦⑧ 対応分	⑧⑥									
	⑦⑨ 対応分	⑧⑦			6	8	5	4	5	5	
	⑦⑩ 対応分	⑧⑧									
	⑦⑪ 対応分	⑧⑨									
	⑦⑫ 対応分	⑨①									
	⑦⑬ 対応分	⑨②									
	⑧⑤から⑧⑬までの合計 (申告書第一表の⑥⑧に転記)	⑧③			7	2	7	7	0	5	0

「税額」の計算

総合課税の所得金額に対する税額

42ページの「3(2) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表」により計算できます。
この事例では、次のようになります。

$$\text{課税される所得金額 (⑦⑦)} \quad 4,250,000\text{円} \quad \times \quad \text{所得税の税率} \quad 0.2 \quad - \quad \text{控除額} \quad 427,500\text{円} \quad = \quad \text{総合課税の所得金額に対する税額} \quad 422,500\text{円} \quad \dots\dots\dots (\text{⑧⑤欄に書きます。})$$

分離課税の所得金額に対する税額

この事例では、長期譲渡所得(一般分)に該当しますから、所得税の税率は一律15%(他に住民税5%)です。

なお、所得税の税率については、43ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」を参照してください。

$$\text{課税される所得金額 (⑦⑧)} \quad 45,697,000\text{円} \quad \times \quad \text{所得税の税率} \quad 0.15 \quad = \quad \text{分離課税の所得金額に対する税額} \quad 6,854,550\text{円} \quad \dots\dots\dots (\text{⑧⑦欄に書きます。})$$

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表（右部）

FA2203	
確定申告書	
フリガナ	トウキョウ タロウ
氏名	東京 太郎
会社員	東京太郎 本人
整理番号	×××-△△△-○○○○
課税される所得金額	000
上の③①に対する税額	7277050
配当控除	
③②	
③③	
③④	00
③⑤	
③⑥	
③⑦	
③⑧	
③⑨	
③⑩	
③⑪	
③⑫	
③⑬	
③⑭	
③⑮	
③⑯	
③⑰	
③⑱	
③⑲	
③⑳	
③㉑	
③㉒	
③㉓	
③㉔	
③㉕	
③㉖	
③㉗	
③㉘	
③㉙	
③㉚	
③㉛	
③㉜	
③㉝	
③㉞	
③㉟	
③㊱	
③㊲	
③㊳	
③㊴	
③㊵	
③㊶	
③㊷	
③㊸	
③㊹	
③㊺	
③㊻	
③㊼	
③㊽	
③㊾	
③㊿	
④①	7277050
④②	
④③	7277050
④④	152818
④⑤	7429868
④⑥	
④⑦	
④⑧	255700
④⑨	7174100
④⑩	
④⑪	
④⑫	
④⑬	
④⑭	
④⑮	
④⑯	
④⑰	
④⑱	
④⑲	
④㉑	
④㉒	
④㉓	
④㉔	
④㉕	
④㉖	
④㉗	
④㉘	
④㉙	
④㉚	
④㉛	
④㉜	
④㉝	
④㉞	
④㉟	
④㊱	
④㊲	
④㊳	
④㊴	
④㊵	
④㊶	
④㊷	
④㊸	
④㊹	
④㊺	
④㊻	
④㊼	
④㊽	
④㊾	
④㊿	

「③②配当控除」、「③④(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」、「③⑤～③⑦政党等寄附金等特別控除」、「③⑧～④⑩住宅耐震改修特別控除等」などの所得税額から控除される金額がある場合にご記入ください。

④① 差引所得税額
③①欄に転記した税額から③②欄、③③欄、③④欄、③⑤～③⑦欄、③⑧～④⑩欄の金額を差し引いた金額（赤字のときは0）を書いてください。

④③ 再差引所得税額（基準所得税額）
④①欄の金額から「④②災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

④④ 復興特別所得税額、④⑤ 所得税及び復興特別所得税の額
④③欄の金額に2.1%を乗じた金額（1円未満の端数を切り捨てた金額）を④④欄にご記入ください。
また、④③欄の金額と④④欄の金額の合計額を④⑤欄にご記入ください。

④⑧ 源泉徴収税額
第二表「所得の内訳(所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)」の「④⑧源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください（15ページ参照）。

④⑨ 申告納税額
④⑤欄の金額から「④⑥～④⑦外国税額控除等」、「④⑧源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。
黒字の場合 ☞ 100円未満の端数を切り捨てた金額(100円未満のときは0)を書きます。
赤字の場合 ☞ そのままの金額の頭に△を付して書きます。

転記します。

事例2(記載例)

延納の届出
第一表の「⑤①納める税金」の2分の1以上の金額を令和6年3月15日(金)までに納付することにより、その残額を、令和6年5月31日(金)まで延納することができます。
なお、延納期間中は利子税がかかります。

☞ 「財産債務調書」・「国外財産調書」の提出について
○ 次の1又は2に該当する方は、保有する財産の種類、数量及び価額並びに債務の金額その他必要な事項を記載した「財産債務調書」を、令和6年7月1日(月)までに、所得税の納税地等の所轄税務署に提出しなければなりません。
1 確定申告が必要な方又は一定の還付申告書を提出することができる方で、令和5年分の退職所得を除く各種所得金額の合計額が2,000万円を超え、かつ、令和5年12月31日においてその価額の合計額が3億円以上の財産又はその価額の合計額が1億円以上の国外転出特例対象財産を有する方
2 令和5年12月31日においてその価額の合計額が10億円以上の財産を有する居住者の方
○ 居住者の方(非永住者の方を除きます。)で、令和5年12月31日においてその価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する方は、その国外財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を、令和6年7月1日(月)までに、住所地等の所轄税務署に提出しなければなりません。
※ 一定の財産については調書への記載が不要となる場合があります。詳しくは、国税庁ホームページの「財産債務調書制度に関するお知らせ」(https://www.nta.go.jp/publication/pamph/hotei/zaisan_saimu/index.htm)及び「国外財産調書制度に関するお知らせ」(https://www.nta.go.jp/publication/pamph/hotei/kokugai_zaisan/index.htm)をご覧ください。

【事例3】 居住用財産を売却して譲渡益が算出されるケース 《新たに自宅を買い換えない場合》

私は、Y市△△町6-6-4の土地(公簿：350.00㎡)と建物(床面積200.00㎡、木造)を、令和5年1月10日に7,200万円売却する契約を締結しました。

売却に当たっては、契約時に手付金として1,440万円を受領し、同年2月1日に残金5,760万円を受領するとともに、土地と建物を買主に引き渡しました。

この土地と建物は、平成元年3月に6,000万円で購入(新築の建売住宅を購入したもので、土地と建物の価額が区分されていません。)したもので、売却するまで自分で住んでいました(現在は息子の住宅に同居しています。)

また、この土地と建物を売却する際に、仲介手数料2,442,000円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代30,000円がかかりました。

私は、この土地と建物を売却(譲渡)した収入以外に、公的年金(収入金額 2,499,600円)があります。

国税庁ホームページで申告書等を作成すると税額などが自動計算され便利です。この事例についての具体的な入力例はご利用ガイドの入力例に掲載しています(詳しくは2ページ参照)。

① 「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」を作成します。

令和5年1月1日以後に転居された方は、()内に前の住所も書いてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の利用状況で該当するものをチェックしてください。
「自己の居住用」に該当する場合には、居住期間を書いてください。
該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

「売買契約日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。
「引き渡した日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

お売りになった土地や建物が共有であった場合には、あなたの持分と他の共有者の方の住所・氏名及び持分を書いてください(12ページ参照)。

譲渡代金の総額を書いてください。
共有であった場合には、持分に応じた譲渡代金を書いてください(12ページ参照)。
譲渡代金のほかに、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

手付金、残金などの別を書いてください。
譲渡代金のうち、未収金がある場合には、その未収金の総額と受取予定年月日を書いてください。

1 面

居住地 (前住所)	Y市△△町6-6-4	フリガナ 氏名	ナギヤ ジョウ 名古屋 次郎
電話番号 (連絡先)	×××-○○○-△△△△	職業	無職

※ 譲渡(売却)した年の1月1日以後に転居された方は、前住所も記載してください。

2 面

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

どこどの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 Y市△△町6-54
(住居表示) Y市△△町6-6-4

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	建物	面積(㎡)	利用状況	売買契約日
<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 供地 <input type="checkbox"/> その他	350.00	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 H元年3月~R5年1月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他	R5年1月10日
<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他	200.00		R5年2月1日

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分		共有者の住所・氏名		共有者の持分	
土地	建物	住所	氏名	土地	建物
		(住所)	(氏名)		
		(住所)	(氏名)		

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。 (4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

買主 住所(所在地)	Z市○○町4-6-2	① 譲渡価額	72,000,000 円
氏名(名称)	××不動産	職業(業種)	不動産業

【参考事項】

代金の受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	R5年1月10日	R5年2月1日	年月日	年月日(予定)
	14,400,000 円	57,600,000 円	円	円

お売りになった理由 買主から頼まれたため 借入金を返済するため
 他の資産を購入するため その他(子供と同居するため)
 事業資金を捻出するため

該当するものをチェックしてください。該当するものがない場合には、「その他」欄に書いてください。

③ 第二表を作成します。

- 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の6ページも併せてご覧ください。

申告書第二表

令和05年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

整理番号 FA2303

住所 **Y市〇〇町1-2-3**
氏名 **ナガヤ ジロウ 名古屋 次郎**

所得の種類	種目	給与などの支払者の「名称」及び法人番号又は所在地等	収入金額	源泉徴収税額
雑	〇〇年金	〇〇組合 Z市〇〇区X町4-3-5	2,499,600	87,555

④ 源泉徴収税額の合計額 **87,555**

⑬ 社会保険料控除

保険料等の種類	支払保険料等の計	うち年末調整等以外
⑬ 社会保険料控除	34,500	

⑭ 雑損控除に関する事項

⑮ 配偶者や親族に関する事項

⑯ 事業・従事者に関する事項

⑰ 住民税・事業税に関する事項

⑱ 非課税所得など

⑲ 所得の種類

⑳ 所得金額

㉑ 所得金額

㉒ 所得金額

㉓ 所得金額

㉔ 所得金額

㉕ 所得金額

㉖ 所得金額

㉗ 所得金額

㉘ 所得金額

㉙ 所得金額

㉚ 所得金額

㉛ 所得金額

㉜ 所得金額

㉝ 所得金額

㉞ 所得金額

㉟ 所得金額

㊱ 所得金額

㊲ 所得金額

㊳ 所得金額

㊴ 所得金額

㊵ 所得金額

㊶ 所得金額

㊷ 所得金額

㊸ 所得金額

㊹ 所得金額

㊺ 所得金額

㊻ 所得金額

㊼ 所得金額

㊽ 所得金額

㊾ 所得金額

㊿ 所得金額

⑬ 社会保険料控除

あなたや生計を一にする配偶者その他の親族が負担することになっている健康保険料、国民健康保険料(税)、国民年金保険料及び国民年金基金の掛金、後期高齢者医療保険料、介護保険料などで、あなたが支払ったり、あなたの年金などから差し引かれたりした社会保険料の金額を書きます(国民年金保険料及び国民年金基金の掛金については、既に年末調整の際に給与所得から控除を受けた場合を除き、支払をした旨を証する書類を添付又は提示する必要があります)。

なお、源泉徴収票に記載された社会保険料等の額を書く場合には、第二表の「⑬社会保険料控除」の保険料等の種類の欄に、「源泉徴収分」と書いてください。

事例3(記載例)

この事例では、あなた(土地、建物を売却された方)の合計所得金額が1,000万円を超えているため、「配偶者(特別)控除」の適用ができません。詳しくは、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の19ページから20ページを参照してください。

⑳ 合計所得金額とは・・・

第一表の**所得金額等**「⑫合計」欄の金額に、申告分離課税の所得金額(土地や建物などに係る譲渡所得は特別控除前の金額)、山林所得金額及び退職所得金額を加算した金額をいいます(17ページ参照)。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

④ 第一表の 所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

○ **所得から差し引かれる金額**は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の15ページから23ページで計算できます。

6 第三表の税金の計算の箇所を書きます。

申告書第三表(分離課税用)(左下部)

税金の計算	総合課税の合計額(申告書第一表の19)	12	1,599,600
	所得から差し引かれる金額(申告書第一表の20)	29	34,500
	⑫ 対応分	77	1,565,000
	⑥⑦ 対応分	78	000
	⑥⑧⑨ 対応分	79	2,882,000
	⑦⑫ 対応分	80	000
	⑦⑬ 対応分	81	000
	⑦⑭ 対応分	82	000
	⑦⑮ 対応分	83	000
	⑦⑯ 対応分	84	000

「課税される所得金額」の計算

左の「⑫総合課税の合計額」欄に転記した金額(1,599,600円)から「②⑨所得から差し引かれる金額」欄に転記した金額(34,500円)を差し引いた残りの金額(1,565,000円)[1,000円未満切捨て]を⑦欄に書いてください。

また、第三表の「所得金額」欄の「⑦⑰長期譲渡軽減分」欄の金額は、1,000円未満を切り捨てて⑦⑰欄に書いてください。

「税額」の計算

総合課税の所得金額に対する税額

42ページの「3(2) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表」により計算できます。

この事例では、次のようになります。

課税される所得金額(⑦欄) 所得税の税率 総合課税の所得金額に対する税額
1,565,000円 × 0.05 = 78,250円……(⑧⑤欄に書きます。)

分離課税の所得金額に対する税額

長期譲渡所得(軽減分)に該当しますから、所得税の税率は次のようになります(43ページ参照)。

- ① 課税される譲渡所得金額が**6,000万円以下**の部分 → **10%**
 - ② 課税される譲渡所得金額が**6,000万円を超える**部分 → **15%**
- この事例では、次のようになります。

課税される所得金額(⑦⑱欄) 所得税の税率 分離課税の所得金額に対する税額
2,882,000円 × 0.1 = 288,200円……(⑧⑦欄に書きます。)

申告書第三表(分離課税用)(右上部)

税金の計算	⑦ 対応分	⑧⑤	78,250
	⑦⑬ 対応分	⑧⑥	
	⑦⑭ 対応分	⑧⑦	288,200
	⑦⑮ 対応分	⑧⑧	
	⑦⑯ 対応分	⑧⑨	
	⑦⑰ 対応分	⑧⑩	
	⑦⑱ 対応分	⑧⑪	
	⑦⑲ 対応分	⑧⑫	
	⑦⑳ 対応分	⑧⑬	
	⑦㉑ 対応分	⑧⑭	
	⑦㉒ 対応分	⑧⑮	
	⑦㉓ 対応分	⑧⑯	
	⑦㉔ 対応分	⑧⑰	
	⑦㉕ 対応分	⑧⑱	
	⑦㉖ 対応分	⑧㉑	
	⑦㉗ 対応分	⑧㉒	
	⑦㉘ 対応分	⑧㉓	
	⑦㉙ 対応分	⑧㉔	
	⑦㉚ 対応分	⑧㉕	
	⑦㉛ 対応分	⑧㉖	
	⑦㉜ 対応分	⑧㉗	
	⑦㉝ 対応分	⑧㉘	
	⑦㉞ 対応分	⑧㉙	
	⑦㉟ 対応分	⑧㉚	
	⑦㊱ 対応分	⑧㊲	
	⑦㊳ 対応分	⑧㊳	
	⑦㊴ 対応分	⑧㊴	
	⑦㊵ 対応分	⑧㊵	
	⑦㊶ 対応分	⑧㊶	
	⑦㊷ 対応分	⑧㊷	
	⑦㊸ 対応分	⑧㊸	
	⑦㊹ 対応分	⑧㊹	
	⑦㊺ 対応分	⑧㊺	
	⑦㊻ 対応分	⑧㊻	
	⑦㊼ 対応分	⑧㊼	
	⑦㊽ 対応分	⑧㊽	
	⑦㊾ 対応分	⑧㊾	
	⑦㊿ 対応分	⑧㊿	
	⑧①から⑧⑳までの合計(申告書第一表の21に転記)	⑧⑳	366,450

転記します。

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

- 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表(右上部)

税金の計算	課税される所得金額(⑫-⑲)又は第三表上の⑦欄に対する税額又は第三表の⑦⑱欄	⑧①	000
	⑧②から⑧⑱までの合計(第三表の⑧⑳欄に転記)	⑧⑲	366,450
	配当控除	⑧⑳	
	政治等附金等特別控除	⑨①	
	住宅耐震改修特別控除等	⑨②	
	差引所得税額(⑧⑲-⑨①-⑨②)	⑨③	366,450
	災害減免額	⑨④	
	再差引所得税額(⑨③-⑨④)	⑨⑤	366,450
	復興特別所得税額(⑨⑤×2.1%)	⑨⑥	7,695
	所得税及び復興特別所得税の額(⑨⑤+⑨⑥)	⑨⑦	374,145
	外国税控除等	⑨⑧	
	源泉徴収税額	⑨⑨	875,55
	申告納税額(⑨⑦-⑨⑧-⑨⑨)	⑩①	286,500
	予定納税額(第1期分・第2期分)	⑩②	
	第3期分納める税金の税額	⑩③	286,500
	修正申告(修正前の第3期分の税額(通付の場合は選)を記載)	⑩④	
	第3期分の税額の増加額	⑩⑤	00
	公的年金等以外の合計所得金額	⑩⑥	3,288,253.2
	配偶者の合計所得金額	⑩⑦	
	専従者給与(控除)額の合計額	⑩⑧	
	青色申告特別控除額	⑩⑨	
	雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額	⑩⑩	875,55

居住用財産を売却した場合の課税の特例(特別控除・買換え・軽減税率)と「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の併用はできません(35ページ参照)。

振替納税

申告所得税及び復興特別所得税の振替納税を新規にご利用される方は、令和6年3月15日(金)までに「**預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書**」(国税庁ホームページからダウンロードできます。また、「**令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の45ページも使用できます。)に必要事項を記入し、所轄の税務署に提出するか、利用される金融機関へ提出してください(**e-Taxにより提出することもできます**)。 ※ 内部事務のセンター化の対象となる税務署に、郵送で提出される場合は、業務センター宛に送付してください。

既に振替納税をご利用の方は、上記の依頼書を提出する必要はありません(転居等により申告書の提出先の税務署が変わった場合には、申告書第一表の「振替継続希望」欄を「○」で囲むことにより、引き続き振替納税を利用することができます)。詳しくは、「**令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の2、7ページを参照してください。

なお、振替納税の場合には、領収証書は発行されませんのでご注意ください。

【事例4】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース 《新たに自宅を買い換える場合》

私は、平成29年8月7日に4,120万円(内、建物の消費税(地方消費税を含みます。以下同じです。))120万円で購入した、〇市△×町3-6-28-201のマンション(居住用)を、令和5年4月6日に2,500万円で売却する契約を締結しました。なお、このマンションの住宅ローンは既に全額を返済しています。

売却に当たっては、契約時に手付金として500万円を受領し、令和5年6月7日に残金2,000万円を受領するとともに、マンションを買主に引き渡しました。

費用としてはこのマンションを売却する際に、仲介手数料891,000円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

また、令和5年5月18日に分譲住宅(K市××町4-23-12・床面積120㎡)を5,800万円で購入し、既に居住を開始しています。この分譲住宅を購入するに当たっては3,000万円の住宅ローン(償還期間20年)を組み、返済を開始しています。

私は会社員で、このマンションを売却(譲渡)した収入以外に、給与収入1,200万円(給与所得990万円)がありますが、給与については年末調整済みです。

なお、申告に当たっては、給与所得との損益通算をします。

国税庁ホームページで申告書等を作成すると税額などが自動計算され便利です。この事例についての具体的な入力例はご利用ガイドの入力例に掲載しています(詳しくは2ページ参照)。

1 「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」を作成します。

住所、氏名などを書いてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の利用状況(「自己の居住用」など)、居住期間を書いてください。

マンションをお売りになった場合には、次のように書いてください。

- 建物部分
あなたが所有している建物の専有面積
- 土地(敷地権)の部分
マンションの敷地全体の面積とあなたの敷地権の持分

「譲渡契約締結日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。

「譲渡した年月日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

譲渡代金の総額を書いてください。共有であった場合には、持分に応じた譲渡価額を書いてください(12ページ参照)。

譲渡代金のほかに、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

新たに買い換えた資産(自宅)に関する内容を所定の欄に書いてください。

【令和 5 年分】

名簿番号

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

住所 (又は事業所等)	K市××町4-23-12	フリガナ 氏名	サッポロ サブロー 札幌 三郎	電話 番号	(×××) 〇〇〇-△△△△
----------------	--------------	------------	--------------------	----------	-------------------

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】からダウンロードできます。)「税務署にも用意してあります。」を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

譲渡した資産に関する明細		合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番			〇市△×町3-6-28-201	〇市△×町3-6-28-31 〇市△×町3-6-31
資産の利用状況・面積			自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 257.62㎡ 2,000㎡ 10,000㎡
居住期間			H29年 8月	R5年 5月
住所又は所在地			N市△△町2-7-3-304	同 左
譲渡先 氏名又は名称			仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日			R5年 4月 6日	R5年 4月 6日
譲渡した年月日			R5年 6月 7日	R5年 6月 7日
資産を取得した時期			H29年 8月 7日	H29年 8月 7日
譲 渡 価 額 ①		25,000,000 円	25,000,000 円	円
取 得 価 値 ②		41,200,000 円	16,200,000 円	25,000,000 円
得 価 却 費 相 当 額 ③		1,312,200 円	1,312,200 円	円
費 差 引 (②-③) ④		39,887,800 円	14,887,800 円	25,000,000 円
譲 渡 に 要 し た 費 用 ⑤		901,000 円	901,000 円	円
居住用財産の譲渡損失の金額 (①-④-⑤) ⑥		△15,788,800 円	△15,788,800 円	円

この金額を「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」の①欄に記載してください。

2 買い換えた資産に関する明細		合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番			K市××町4-23-12	同 左
資産の利用状況・利用目的・面積			自己の居住用 120.00㎡	自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得(予定)日			R5年 5月 18日	R5年 5月 18日
居住の用に供した(供する見込)日			R5年 5月 28日	
買換資産の取得(予定)価額		58,000,000 円	23,000,000 円	35,000,000 円
住所又は所在地			K市××町1-2-3	同 左
譲渡先 氏名又は名称			××不動産(株)	同 左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先			(借入先 〇〇銀行××支店)	30,000,000 円

(令和4年分以降用)

この金額を「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用】」の①欄に△を付けないで書いてください(30ページ参照)。

【事例4】の解説

- この事例は、売却したマンションが売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産であるなど「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）」（内容については37ページから38ページ参照）の適用を受けるための要件を満たしています。

特例の対象となる譲渡損失の金額は、下記の「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」で計算しますが、この場合、次のように譲渡損失が生じることとなります。

$$\text{収入金額（譲渡価額）} \quad \text{取得費} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡損失の金額}$$

$$25,000,000\text{円} - (39,887,800\text{円} + 901,000\text{円}) = \Delta 15,788,800\text{円}$$

- この譲渡損失の金額（ $\Delta 15,788,800\text{円}$ ）は、特例を適用し、他の所得である給与所得（9,900,000円）から控除（損益通算）して税金の計算をすることができます。その結果、この事例では、既に給与所得で源泉徴収されている税金の全額（972,500円）について還付を受けることができます。なお、控除しきれない金額（5,888,800円）については、一定の要件の下で翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

この還付される税金の計算及び翌年以後に繰り越される損失の金額の計算は、「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表（分離課税用）」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

【令和 5 年分】

名簿番号

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
（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用）

住所（又は所在地） K市××町4-23-12
フリガナ サッポロ サブロー 札幌 三郎
電話（×××） 〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告（しきたり）」（国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

1 譲渡した資産に関する明細

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		〇市△×町3-6-28-201 自己の居住用 75.61㎡	〇市△×町3-6-28 〇市△×町3-6-31 自己の居住用 8571.200㎡
資産の利用状況・面積		H29年 8月 ~ R5年 5月	
居 住 期 間			
住所又は所在地		N市△△町2-7-5-504	同 左
譲渡先氏名又は名称		仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日		R5年 4月 6日	R5年 4月 6日
譲渡した年月日		R5年 6月 7日	R5年 6月 7日
資産を取得した時期		H29年 8月 7日	H29年 8月 7日
譲渡価額①	25,000,000円	25,000,000円	円
取得価額②	41,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
償却費相当額③	1,312,200円	1,312,200円	円
差引（②-③）④	39,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用⑤	901,000円	901,000円	円
居住用財産の譲渡損失の金額（①-④-⑤）⑥	$\Delta 15,788,800$ 円	$\Delta 15,788,800$ 円	円

この金額を「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」の5欄に転記してください。

2 買い換えた資産に関する明細

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		K市××町4-23-12	同 左
資産の利用状況・利用目的・面積		自己の居住用 120.00㎡	自己の居住用 145.62㎡
買換資産の取得（予定）日		R5年 5月 18日	R5年 5月 18日
居住の用に供した（供する見込）日		R5年 5月 28日	
買換資産の取得（予定）価額	58,000,000円	23,000,000円	35,000,000円
住所又は所在地		K市××町1-2-3	同 左
氏名又は名称		××不動産(株)	同 左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先		(借入先 〇〇銀行××支店)	円
		30,000,000	

関与税理士名

税務署 整理欄

資産課税部門 個人課税部門
純損失(有・無)

(令和4年分以降用)

取得費は、土地の金額と建物の金額に分けて書いてください。

土地と建物を一括で購入している場合などの区分方法は、34ページを参照してください。

契約書等に建物の価額が区分されて記載されていない場合でも、平成元年4月1日以降に購入又は建築された建物の取得価額は、その際に課税されていた消費税額から計算することができます（34ページ参照）。

この事例では、次のようになります。

建物の消費税額 消費税の税率(注)

$$120\text{万円} \times \frac{1 + 0.08}{0.08} = 1,620\text{万円}$$

(注) この事例の購入時(平成29年8月)の税率

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の「取得価額」から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります。「償却費相当額」の計算については、35ページを参照してください。

この事例では、平成29年に購入したマンションですから、その「償却費相当額」の計算は、次のようになります。

償却率…鉄筋コンクリート 0.015

経過年数…平成29年8月～令和5年6月
(5年10か月) 6年

(期間計算)

6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(償却費相当額)

$$1,620\text{万円} \times 0.9 \times 0.015 \times 6 = 1,312,200\text{円}$$

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用を書いてください（33ページ参照）。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません。

この事例では、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例」を適用しますので、給与所得と損益通算（32ページ参照）することができます。

なお、一般の土地建物等を譲渡した場合の譲渡損失の金額は、他の所得の金額から差し引くことはできません。

② 第一表の収入金額等と所得金額等などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の7ページから14ページも併せてご覧ください。

次の事項を、【事例2】の記載例の書き方(14ページ)を参照して書いてください。

- ① 提出先、提出日、申告年分(0□に「5」と書きます)、空白部分(「確定」と書きます)。
- ② 住所(居所・事業所等を含みます)、マイナンバー(個人番号)、生年月日、氏名、職業、屋号・雅号、世帯主の氏名、世帯主との続柄、電話番号(市外局番から書いてください)。
- ③ 申告の種類(土地や建物の譲渡所得がある方は、「分離」を「○」で囲みます)。

申告書第一表

確定申告書には、マイナンバー(個人番号)を記入する必要があります。

令和5年2月16日 令和05年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地: K市××町4-23-12

氏名: 札幌 三郎

職業: 会社員

世帯主との続柄: 本人

収入金額等	所得金額等
給与所得	9,900,000
社会保険料控除	980,000
基礎控除	480,000
配偶者(特別)控除	380,000
合計	3,250,000

令和5年分 給与所得の源泉徴収票

支払金額: 12,000,000

給与所得控除: 9,900,000

源泉徴収額: 972,500

基礎控除: 480,000

配偶者(特別)控除: 380,000

合計: 3,250,000

収入金額等 所得金額等

給与所得

給与所得の金額は、42ページの「3(1) 給与所得金額の計算表」で求めることができます。なお、この事例のように給与等の収入金額が年末調整を受けたものだけであり、かつ、所得金額調整控除(42ページ)の②に該当しない場合には、「給与所得の源泉徴収票」から以下のように転記できます。

確定申告書の提出に当たり、源泉徴収票の添付は不要です。
※ 税務署等で確定申告書等を作成する場合には、源泉徴収票が必要ですので、忘れずにお持ちください。

③ 第二表を作成します。

作成に当たっては、【事例2】の記載例(15ページ)を参照してください。

④ 第一表の所得から差し引かれる金額の箇所を書きます。

○ **所得から差し引かれる金額**は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の15ページから23ページで計算できます。

⑳ 扶養控除

あなたに控除対象扶養親族がいる場合に、一定の金額が控除されます。この事例では、控除対象扶養親族の方が特定扶養親族(年齢が19歳以上23歳未満の方)に該当し、その控除額は一人63万円となります(16ページ参照)。

㉒ 基礎控除

この事例では、土地を売却された方の合計所得金額が2,400万円以下となるため、基礎控除は48万円となります(16ページ参照)。

㉑～㉒ 配偶者(特別)控除

あなた及び配偶者の合計所得金額に応じて控除額が異なります(16ページ参照)。この事例では、源泉徴収票に配偶者控除額(13万円)の記載がありますが、特例を適用し、給与所得(9,900,000円)から譲渡損失の金額(△15,788,800円)を控除(損益通算)すると、合計所得金額が0円になるため、配偶者控除額は38万円となります。

事例4(記載例)

5 第三表の分離課税の収入金額や所得金額などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「**居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》**」から転記します。

申告書第三表 (分離課税用) (上部)

令和 **05** 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書 (分離課税用) FA2401

住所: **K市××町4-23-12**
氏名: **サッポロ 札幌 サブロー 三郎**

「特例適用条文」欄の記載方法は24ページを参照してください。

収入金額	短期譲渡	一般分	25,000,000
所得金額	長期譲渡	一般分	△15,788,800
所得金額	長期譲渡	特別分	△5,888,800
所得金額	長期譲渡	合計	△15,788,800

「区分」を書きます。この事例では、「長期・一般」となります (17,43ページ参照)。

申告年分と空白部分を左のように書いてください。

住所、氏名などを書いてください。
なお、税務署から申告書が送付された方で、印字されている住所、氏名などに誤りがありましたら、お手数ですが訂正をお願いします。

譲渡損失の書き方

譲渡損失の記載に当たっては、次の点にご注意ください。
イ 総合譲渡所得 (金地金などの売却) や一時所得のない場合で、第一表の**所得金額等**「①事業 (営業等)」欄から「⑥給与」欄までの金額及び「⑩雑 (⑦から⑨までの計)」欄の金額の合計が黒字の場合には、そのまま譲渡損失の金額の前に△を付して書いてください。
ロ イ以外の場合には記載手順が異なる場合がありますので、税務署にお尋ねください。

「区分」を書きます。この事例では、「長期・一般」となります (17,43ページ参照)。

この事例の場合は給与所得の金額 (9,900,000円) から「**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用】**」

の③欄 (30ページ参照) の金額を差し引き、その差し引き後の金額を書いてください。

「給与所得」 「③欄の金額」
9,900,000円 - 15,788,800円
= **△5,888,800円**

この事例のように、控除しきれない譲渡損失の金額がある場合には、控除後の金額の前に△を付して書いてください。

なお、このケースの場合は、第一表の**所得金額等**「⑫合計」欄の金額と異なる金額を記載することになります。

【令和 **5** 年分】

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

1 譲渡した資産に関する明細

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		○市△×町 3-6-28-201	○市△×町3-6-28 ○市△×町3-6-31
資産の利用状況	面積	自己の居住用 75.61㎡	自己の居住用 857.5/185.72㎡
居住期間		H29年 8月	R5年 5月
譲渡先	住所又は所在地	N市△△町2-7-5-504	同 左
譲渡先	氏名又は名称	仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日		R5年 4月 6日	R5年 4月 6日
譲渡した年月日		R5年 6月 7日	R5年 6月 7日
資産を取得した時期		H29年 8月 7日	H29年 8月 7日
譲渡価額	① 25,000,000円	25,000,000円	
取得価額	② 41,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
償却費相当額	③ 1,312,200円	1,312,200円	
差引 (② - ③)	④ 39,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用	⑤ 901,000円	901,000円	
居住用財産の譲渡損失の金額 (① - ④ - ⑤)	⑥ △15,788,800円	△15,788,800円	

この金額を「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」の③欄に転記してください。

事例4 (記載例)

6 「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用】」を作成します。

申告年分を書いてください。

住所、氏名を書いてください。

この事例の場合は、①欄の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がありませんので、①欄の金額をそのまま書いてください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

「給与所得」 「③欄の金額」
9,900,000円+△15,788,800円
=△5,888,800円

④欄には、この金額を△を付けずに書いてください。

④欄の記載に当たって、総合譲渡所得の黒字の金額又は一時所得の黒字の金額がある場合は、③欄の金額からその黒字の金額を差し引いた金額を基に計算します(③欄の金額より、その黒字の金額が多い場合は0として計算します)。

青色申告をしている方で該当がある場合に書いてください。

白色申告をしている方で該当がある場合に書いてください。

「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」の⑥の合計欄の金額を△を付けずに書いてください。

整理番号

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(令和 5 年分)【租税特別措置法第41条の5用】

住所 (又は居事業所等)	フリガナ 氏名	サッポロ 札幌 三郎
-----------------	------------	---------------

この計算書は、本年中に行った居住用財産の譲渡で一定のものによる損失の金額があり、その損失の金額について、本年分において、租税特別措置法第41条の5第1項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例)の適用を受ける方及び翌年以後の各年分において租税特別措置法第41条の5第4項(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除の特例)の適用を受けるために、本年分の居住用財産の譲渡損失の金額を翌年以後に繰り越す方が使用します。詳しくは、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。)をご覧ください。

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

(赤字の金額は、△を付けずに書いてください。)

特例の計算の基礎となる居住用財産の譲渡損失の金額 (「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》(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用)」の⑥の合計欄の金額を書いてください。)	①	15,788,800
分離課税の対象となる土地建物等の譲渡所得の金額の合計額 (①の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がある場合は、その金額と①の金額とを 通算後の金額を書いてください(黒字の場合は0と書きます。)。また、①の金額以外に 場合は、①の金額を書いてください。)	②	15,788,800
損益通算の特例の対象となる居住用財産の譲渡損失の金額(特定損失額) (①と②の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。)	③	15,788,800
本年分の純損失の金額 (上記③(※1)、申告書第一表⑫及び申告書第三表⑮・⑯の金額の合計額又は申告書 第四表⑳の金額を書いてください。なお、純損失の金額がないときは0と書きます。)	④	5,888,800
本年分が青色 申告の場合	⑤	0
本年分が白色 申告の場合	⑥	0
居住用財産の譲渡損失の繰越基準額 (④から⑤又は⑥を差し引いた金額(引ききれない場合は0)を書いてください。)	⑦	5,888,800
翌年以後に繰り越される居住用財産の譲渡損失の金額 (③の金額と⑦の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。ただし、譲渡した土地 等の面積が500㎡を超えるときは、次の算式で計算した金額を書いてください。)	⑧	5,888,800

※1 「上記③の金額」は、総合譲渡所得の黒字の金額(特別控除前)又は一時所得の黒字の金額(特別控除後、2分の1の前)がある場合は、「上記③の金額」からその黒字の金額を差し引いた金額とします(「上記③の金額」より、その黒字の金額が多い場合は0とします。)

※2 「事業所得の金額」とは、申告書第一表の「所得金額等」欄の①及び②の金額の合計額をいいます。

※3 「総合譲渡所得の金額」は、申告書第四表(損失申告用)の「1 損失額又は所得金額」の③、④の金額の合計額とします。
(令和4年分以降用)

○この計算書は、申告書と一緒に提出してください。

譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、この算式で計算します。

この金額が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。

居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケースで新たに自宅を買い換えない場合に、「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(措法41条の5の2)」(38ページ参照)の適用を受けるために作成する「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》」及び「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】」の記載方法も基本的には同じですので、この事例の記載例又は国税庁ホームページをご覧ください。

7 第一表の税金の計算、その他などの箇所を書きます。

○ 作成に当たっては、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の24ページから31ページも併せてご覧ください。

申告書第一表 (右部)

税 務 及 び 復 興 特 別 所 得 税 の 確 定 申 告 書

FA2203

××××△△△△ 生年月日 3 5 1 0 1 3 0

フリガナ サッポロ サブ ロー

氏名 札幌 三郎

業 会社員 雇号・雇号 世帯主の氏名 札幌三郎 世帯主との続柄 本人

整理番号

課税される所得金額 (30)	000
上の③①に対する税額又は第三表の③① (31)	0
配当控除 (32)	
政治等寄付金等特別控除 (33)	
住宅耐震改修特別控除等 (34)	00
災害減免額 (42)	
再差引所得税額(基準所得税額) (41-42) (43)	0
復興特別所得税額 (43×2.1%) (44)	0
所得税及び復興特別所得税の額 (43+44) (45)	0
源泉徴収税額 (48)	972500
申告納税額 (45-48) (49)	△972500
第3期分の納税額 (51)	00
第3期分の納税額 (52)	△972500
修正前の第3期分の税額 (53)	
第3期分の税額の増加額 (54)	00
配偶者の合計所得金額 (56)	
配偶者の合計所得金額 (57)	
青色申告特別控除額 (58)	
雑所得・一時所得等の源泉徴収税額の合計額 (59)	
未納付の源泉徴収税額 (60)	
平均課税対象金額 (62)	
変動臨時所得金額 (63)	
延納届出額 (65)	000

第一表 (令和5年分以降以降用)

④⑤は⑤②の欄に入力忘れなく。

④① 差引所得税額
③①欄に転記した税額から③②欄、③③欄、③④欄、③⑤～③⑦欄、③⑧～④①欄を差し引いた金額(赤字のときは0)を書いてください。

④③ 再差引所得税額 (基準所得税額)
④①欄の金額から「④②災害減免額」を差し引いた金額を書いてください。

④④ 復興特別所得税額、④⑤ 所得税及び復興特別所得税の額
④③欄の金額に2.1%を乗じた金額(1円未満の端数を切り捨てた金額)を④④欄に書いてください。
また、④③欄の金額と④④欄の金額の合計額を④⑤欄に書いてください。

④⑧ 源泉徴収税額
第二表「所得の内訳(所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)」の「④⑧源泉徴収税額の合計額」欄に記載した金額を転記してください(15ページ参照)。

④⑨ 申告納税額
④⑤欄の金額から「④⑥～④⑦外国税額控除等」、「④⑧源泉徴収税額」を差し引いた金額を書いてください。
黒字の場合 100円未満の端数を切り捨てた金額(100円未満のときは0)を書きます。
赤字の場合 そのままの金額の頭に△を付して書きます。

還付される税金の受取場所
還付申告の方は、第一表の「還付される税金の受取場所」を、次の記載例に沿って書いてください。
なお、還付金の受取りには預貯金口座(申告者ご本人名義の口座に限ります)への振込みをご利用ください。

≪記載例≫

○ **銀行等の預金口座へ振込みを希望する場合**

還付される税金の受取場所	銀行 金庫・組合 農協・漁協	普通 当座 納税準備 貯蓄	※記入不要
郵便局名等	※記入不要	種類	普通 当座 納税準備 貯蓄
口座番号	1234567	種類	普通 当座 納税準備 貯蓄
口座番号	1234567	種類	普通 当座 納税準備 貯蓄

口座番号(7桁以内)
(注1) 該当する預金種類(総合口座の場合には「普通」)に「○」印を付けてください。
(注2) 口座番号欄には、口座番号のみを左詰めで書いてください。

○ **ゆうちょ銀行の貯金口座へ振込みを希望する場合**

還付される税金の受取場所	銀行 金庫・組合 農協・漁協	普通 当座 納税準備 貯蓄	※記入不要
郵便局名等	※記入不要	種類	普通 当座 納税準備 貯蓄
記号部分	12345	番号部分	01234567
記号部分	12345	番号部分	01234567

記号部分(5桁) 番号部分(2~8桁)
(注1) 貯金総合通帳の記号番号のみを左詰めで書いてください。
(注2) 他の金融機関との振込用の「店名(店番)」「口座番号」は書かないでください。
(注3) 記号部分と番号部分の間に1桁の数字(通帳再発行時に表示される「-2」などの枝番)がある場合には、その数字の記入は不要です。
※ ゆうちょ銀行の各店舗又は郵便局窓口での受取りをご希望の場合には、受取りを希望する郵便局名等を書いてください。
※ 公金受取口座の登録・利用をご希望の方は、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の30ページをご覧ください。

⑤⑥ 配偶者の合計所得金額
「配偶者特別控除」の適用を受ける場合に、配偶者の合計所得金額を書いてください。
なお、この事例の場合には「配偶者控除」の適用を受けており、「配偶者特別控除」の適用を受けていませんので、この欄は空欄にします。

「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)」を受けるために必要な書類については、44ページを参照してください。

事例4(記載例)

令和 5 年分 土地や建物の 譲渡所得のあらまし

ここでは、譲渡所得の計算のしかたや居住用財産を売却した場合の特例を中心に説明しています。

3 ページから31ページの各事例の記載例等とともに申告書等の作成の参考としてください。
 ≪措法：租税特別措置法、所法：所得税法≫

	(ページ)
1 一般の場合の譲渡所得の所得税	33
2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合	35
3 その他の譲渡所得の特例	39

譲渡所得の申告に当たっての注意点

- 土地や建物の譲渡に係る譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、**土地や建物の譲渡所得以外の所得との損益の相殺や損益通算をすることができません。**
 ※ 損益通算とは、各種の所得の損失額(赤字)を他の所得の黒字から差し引くことをいいます。
- 譲渡所得に対しては、**地方税(住民税)も課税されます**(住民税の税率は、43ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」をご覧ください)。
 なお、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した方は、改めて住民税や事業税の申告書を提出する必要はありません。
- 「居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例」と「買換えの特例」の双方の特例の要件に該当する場合や「収用などがあった場合の5,000万円の特別控除の特例」と「代替の特例」の双方の特例の要件に該当する場合には、**そのいずれかの特例を選択したかにより「配偶者(特別)控除」及び「基礎控除」の判定の基となる「合計所得金額」(14ページ参照)が異なることとなります。**
- あなた(土地や建物をお売りになった方)を控除の対象者として、**「配偶者(特別)控除」や「扶養控除」の適用を受けている方がいる場合**には、あなたの合計所得金額(14ページ参照)によっては、これらの控除が受けられないことがあります。
 特に、これらの控除を受けている方が給与所得者の場合は、ご注意ください。
- ここに説明していない事柄や分からないことがありましたら、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。か、税務署にお尋ねください。



▷タックスアンサーはこちら

お知らせ

- 平成 25 年分から令和 19 年分まで、東日本大震災からの復興を図るための施策に必要な財源を確保するため、復興特別所得税(各年分の所得税額の 2.1%)を所得税と併せて申告・納付することとされています。
- マイナンバー(個人番号)の記載等について
 確定申告書を提出する際は、

マイナンバー(12桁)の記載 + 本人確認書類の提示又は写しの添付 が必要です。

本人確認 《例 1》マイナンバーカード

書類の例 《例 2》通知カード、住民票の写しなど+運転免許証、公的医療保険の被保険者証など

※ 本人確認書類の提示又は写しの添付に当たっては、次の点に留意してください。

- 1 「通知カード」は、既に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所などが住民票に記載されている内容と一致している場合に限り利用できます。
- 2 「住民票の写し」は、マイナンバーの記載のあるものに限りです。
- 3 「公的医療保険の被保険者証」の写しを添付する場合は、写しの保険者番号及び被保険者等記号・番号部分を復元できない程度に塗り潰してください。

詳しくは、「令和 5 年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の41ページをご覧ください。

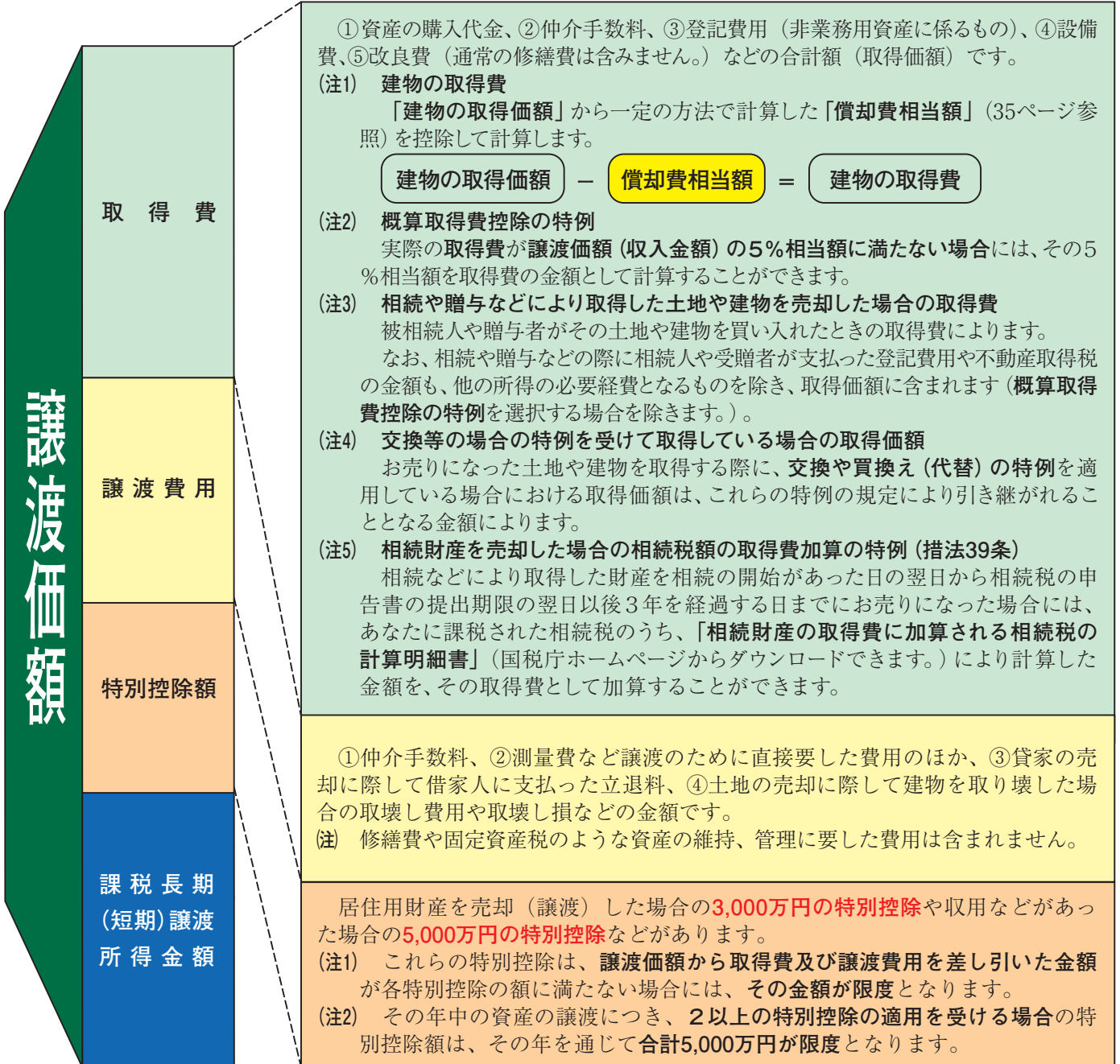
1 一般の場合の譲渡所得の所得税

譲渡所得金額の計算

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

必要経費

$$\text{譲渡価額 (収入金額)} - \left(\text{取得費} + \text{譲渡費用} \right) - \text{特別控除額} = \text{課税長期 (短期) 譲渡所得金額}$$



参考1

税額の計算

譲渡所得の税額は、土地や建物の譲渡所得が、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって、その計算方法が異なります。

一般の場合には、次のように計算します。

【長期譲渡所得の税額】 $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$

【短期譲渡所得の税額】 $\text{課税短期譲渡所得金額} \times 30\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含まれます。また、課税対象となる土地には、借地権などの土地の上に存する権利を含みます。

【長期譲渡所得】 売却した年の1月1日において**所有期間^②が5年を超える**土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成29年12月31日以前**に取得した土地や建物を令和5年中に売却した場合が**長期譲渡所得**となります。

(注) 贈与・相続・遺贈により取得した土地や建物を売却した場合、贈与者・被相続人・遺贈者の取得年月日を引き継ぎます。

【短期譲渡所得】 上記「**長期譲渡所得**」以外の土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、**平成30年1月1日以後**に取得した土地や建物を令和5年中に売却した場合が**短期譲渡所得**となります。

《マンションなどのように建物と土地を一括で購入している場合の「建物の取得価額」》

建物の償却費相当額の計算に当たり、**建物と土地を一括で購入している場合には、その取得価額を「建物の取得価額」と「土地の取得価額」に区分する必要があります。**

この場合の各々の取得価額は、次のように区分・計算することができます。

① **購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合**

契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

(注) 契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、次の算式により「建物の取得価額」を計算することができます(土地に対しては消費税は課税されません。)

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}(\ast 1)}{\text{消費税の税率}(\ast 2)} = \text{建物の取得価額}$$

〈参考〉

		H元.4.1~H9.3.31	H9.4.1~H26.3.31	H26.4.1~R元.9.30	R元.10.1~
※1	1+消費税の税率	1.03	1.05	1.08	1.10
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08	0.10

(注) 経過措置により旧税率が適用されている場合がありますので、ご注意ください。

② **購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合**

建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。

なお、この場合の**区分方法**として、41ページの「**1 建物の標準的な建築価額表**」を基に、次の算式で「建物の取得価額」を計算しても差し支えありません。

イ **新築の建物を購入している場合**

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) = \text{建物の取得価額}$$

ロ **中古の建物を購入している場合**

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積)}(\ast 3) - \text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額} = \text{建物の取得価額}$$

※3 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

☞ イ又はロの算式によって計算する場合には、41ページに「**2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表**」を掲載していますので、ご利用ください。

【償却費相当額】 「償却費相当額」は、その建物が業務用か非業務用かに応じて、**業務用建物の場合は、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額(※4)**により、また、自己の居住用建物などの非業務用建物の場合は、次の算式により計算します。

※4 青色申告決算書又は収支内訳書を基に計算します。ただし、「国外中古建物の不動産所得の損益通算等の特例」(措法41条の4の3)の適用を受けた国外中古建物を売却した場合には、その建物の償却費の累積額からこの特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する金額の合計額を控除した金額となります。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率(※5)} \times \text{経過年数(※6)} = \text{償却費相当額(※7)}$$

※5 非業務用建物(居住用)の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)鉄筋コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

(注) 「金属造①」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物
「金属造②」・・・軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

※6 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

※7 建物の取得価額の95%を限度とします。

2 居住用の家屋や敷地(居住用財産)を売却した場合

居住用財産を売却した場合には、一定の要件を満たすときは、確定申告をすることにより、譲渡益が発生しているか、譲渡損失が発生しているかに応じて、次に掲げる特例の適用を受けることができます。

なお、国税庁ホームページ「確定申告書等作成コーナー」で譲渡所得の内訳書等を作成すると、居住用財産を売却した場合の各種特例の適用要件の確認ができます(次の(3)の買換えの特例(措法36条の2)を除きます。)

	特例	特例の内容	掲載ページ
譲渡益の場合	(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条1項)	譲渡所得から3,000万円を控除	36ページ
	(2) 所有期間が10年超の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)	3,000万円を控除した後の課税長期譲渡所得金額について、軽減税率(軽課分)を適用	36ページ
	(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例(措法36条の2)	取得価額引継ぎ方式による課税の繰延べ	36ページ
譲渡損失の場合	(4) 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)	居住用財産を買い換える場合の、譲渡損失の損益通算及び繰越控除	37ページ
	(5) 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(措法41条の5の2)	譲渡損失(住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度)の損益通算及び繰越控除	38ページ

※ 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」については、①入居した年、その前年又は前々年に上記(1)~(3)の特例の適用を受けた場合、②入居した年の翌年以後3年以内の各年中に「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の対象となる資産以外の資産を譲渡し、上記(1)~(3)の特例の適用を受ける場合には、**その適用を受けることはできません**。詳しくは税務署にお尋ねください。

【居住用財産】

これらの**特例の対象となる居住用財産**は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋(具体的には、令和2年1月2日以後に居住しなくなったものに限ります。)
- ハ イカロの家屋とその敷地(土地や借地権)
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地(具体的には、令和2年1月2日以後の災害により滅失した家屋の敷地に限ります。)

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地や、②居住用家屋を取り壊した跡地などで、**一定の要件を満たすもの**も特例の対象となる場合があります。

【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、**特例は受けられません**。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族(父、母、子、孫など)その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合
- ハ 原則として、売却した年の前年及び前々年に居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けている場合 等

※ 詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）

居住用財産を売却した場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当するときであっても、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

適用要件	居住用財産を売却したこと
譲渡所得金額の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{3,000万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ <p>※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。</p>
申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」（譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」及び戸籍の附票の写しなど）を添付する必要があります（44ページ参照）。

(2) 所有期間が10年超の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）

所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるものを売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得金額について、**軽減税率（軽減分）**を適用することができます。

適用要件	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成24年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるものを売却したこと
税額の計算	<p>① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき</p> $\text{課税長期譲渡所得金額} \times \text{10\% (所得税の税率)} = \text{税額}$ <p>② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき</p> $(\text{課税長期譲渡所得金額} - \text{6,000万円}) \times \text{15\% (所得税の税率)} + \text{600万円} = \text{税額}$
申告手続	その年分の確定申告書に、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受ける場合の添付書類のほか、「売却した居住用財産の登記事項証明書」を添付する必要があります（44ページ参照）。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代替りの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その売却による利益の課税を繰り延べる特例を適用することができます。

この特例の適用を受けた場合には、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額よりも高いときは、その差額について税金がかかります。

※ この特例の適用を受ける場合には、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)の「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることはできません。

※ この特例の適用を受けて取得した買換資産をその買換資産を取得した日以後に売却した場合の譲渡所得の金額の計算におけるその買換資産の取得価額は、その買換資産の実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継いだ価額がその買換資産の取得価額になりますのでご注意ください。

適用要件	譲渡	イ 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成24年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	資産	ロ 居住の用に供している期間が10年以上のもの
	産	ハ 売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの <small>(注) 売却した居住用財産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を、その居住用財産を売却した年及びその年の前後2年以内に売却等した場合には、これらの譲渡価額（贈与等の場合は時価）との合計額により判定することになります。</small>

適用要件	イ	<p>個人が居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、次に掲げるもののうち、国内にあるもの</p> <p>(イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上であるもの</p> <p>(ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上であるもの</p> <p>(ハ) 家屋が耐火建築物の中古住宅である場合は、その取得の日以前 25 年以内に建築されたもの又はいわゆる耐震住宅として証明されたもの ((イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。)</p> <p>(ニ) 家屋が耐火建築物以外の中古住宅である場合は、その取得の日以前 25 年以内に建築されたもの又は一定の期限までにいわゆる耐震住宅として証明されたもの ((イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。)</p> <p>(ホ) 家屋の敷地の用に供される土地等については、その土地の面積（上記(ロ)の家屋については、一棟の家屋の敷地面積にその家屋の床面積のうちその個人が区分所有する独立部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積）が 500 m²以下であるもの</p> <p>(注) 上記(イ)又は(ロ)の家屋に令和 6 年 1 月 1 日以後に入居見込みである場合において、その家屋が次のいずれにも該当しないときには、一定の省エネ基準（断熱等性能等級 4 以上及び一次エネルギー消費量等級 4 以上）を満たす必要があります。</p> <p>① 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの</p> <p>② 令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたもの</p>
	ロ	<p>譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの 3 年の間に取得すること</p> <p>(注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を 2 年間延長することができます。</p>
	ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

譲渡所得金額及び税額の計算	①	$\text{譲渡価額} - \text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額} = \text{収入金額}$
	②	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{課税長期譲渡所得金額}$
	④	$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$

申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44 ページ参照）。
------	--

(4) 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）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代わりに居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後 3 年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件	譲渡資産	売却した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える居住用財産（具体的には、平成 29 年 12 月 31 日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	イ	<p>個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、国内にあるもの</p> <p>(イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上であるもの</p> <p>(ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上であるもの</p>
	ロ	<p>譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの 3 年の間に取得すること</p> <p>(注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を 2 年間延長することができます。</p>
	ハ	取得をした日の属する年の 12 月 31 日において、その買換資産に係る契約償還期間が 10 年以上の住宅借入金等があること
	ニ	取得をした年の翌年 12 月 31 日までの間に居住の用に供する又は供する見込みであること

$$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額は、給与所得など他の所得と損益通算することができます。損益通算してもなお控除しきれない金額で、翌年に繰り越される損失の金額については、譲渡資産である土地等のうち面積が500㎡を超える部分に相当する金額を除きます。

損益通算

その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「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用】」など一定の書類を添付する必要があります(44ページ参照)。

(注) 買換資産の取得が令和6年中に行われる場合には、44ページの⑤及び⑥の書類は、令和6年分の確定申告書に添付し、その提出期限までに提出しなければなりません。

繰越控除

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後に連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書(原則として、特例の適用を受けようとする年の12月31日現在のもの)などを添付する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

(5) 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(措法41条の5の2)

居住用財産(譲渡資産)を売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(下記の図を参照)については、その年分の他の所得と損益通算することができます。

また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件

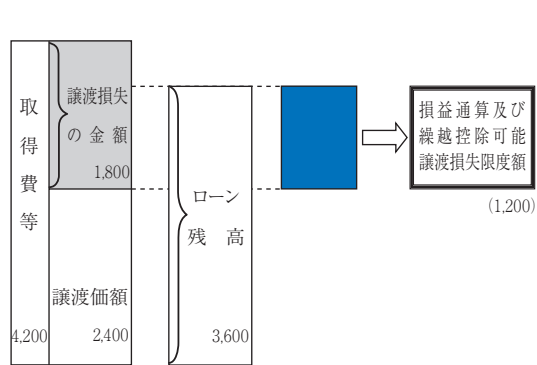
譲渡資産

- イ 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産(具体的には、平成29年12月31日以前に取得した家屋とその敷地)で国内にあるもの
- ロ 売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

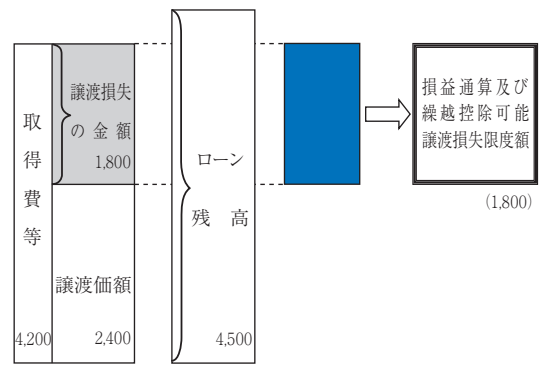
$$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(損益通算及び繰越控除ができる金額)は、その売却に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を上回る場合



譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を下回る場合



譲渡損失の金額の計算

損益通算

その年分の確定申告書に「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》」や「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】」など一定の書類を添付する必要があります(44ページ参照)。

繰越控除

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後に連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)を提出する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

【参考】 措法41条の5と措法41条の5の2の相違点

		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)	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(措法41条の5の2)
譲渡資産	所有期間	5年超(売却した年の1月1日において)	
	住宅借入金等の残高	必要 (譲渡契約締結日の前日)	
買換え資産	買換え資産の取得	必要	
	住宅借入金等の残高	必要 (取得日の属する年の12月31日時点)	
繰越控除	所得要件	合計所得金額3,000万円以下(繰越控除の適用を受けようとする年分)	
	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500㎡を超える敷地に対応する金額は対象外)	譲渡損失の金額(ただし、住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度)のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額
	住宅借入金等の残高	必要 (繰越控除の適用を受けようとする年の12月31日時点)	

○ 住宅借入金等の範囲などこれらの特例の詳細な内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

3 その他の譲渡所得の特例

(1) 被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産を売却し、一定の要件を満たす場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

(注)「被相続人の居住用財産」とは、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等をいいます。

【被相続人居住用家屋】

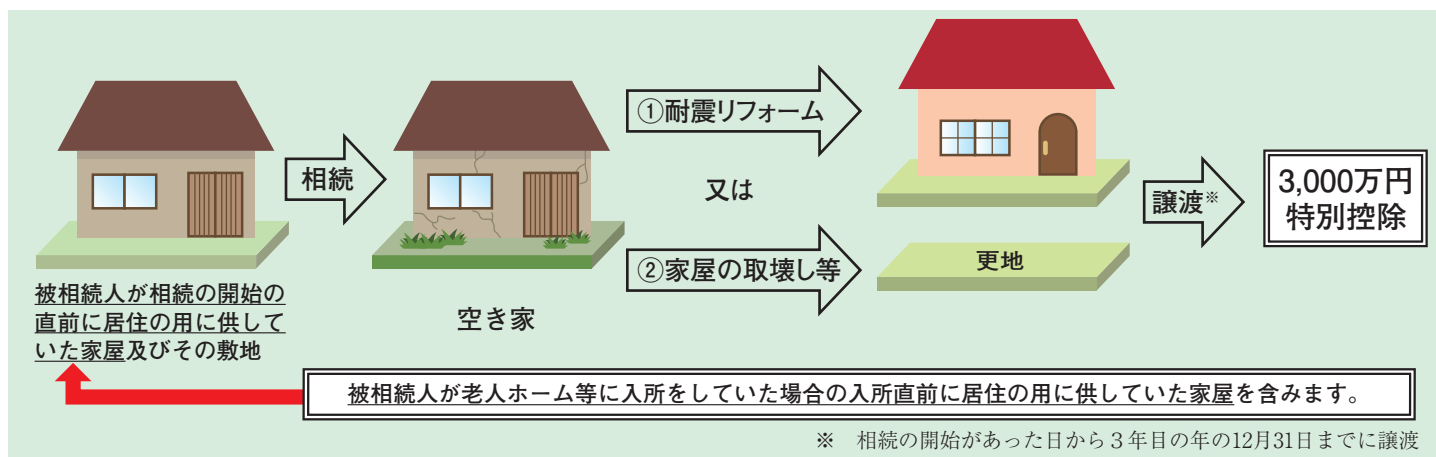
相続の開始の直前において被相続人(包括遺贈者を含みます。)が居住していた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるものをいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと

【被相続人居住用家屋の敷地等】

被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地や借地権をいいます。
 なお、相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物(母屋と離れなど)のある一団の土地であった場合には、その土地のうち一定の部分に限ります。

○ 被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋についても、一定の要件を満たす場合には、この特例の適用を受けることができます。詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。



適用要件	売却した人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の両方を取得したこと
	相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までの間に、 ① 被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合（売却の時に耐震基準を満たしていて、耐震リフォームをしない場合を含みます。） 又は ② 被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合 (注) この特例の対象となる被相続人の居住用財産は、相続開始の時から売却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限ります。
	譲渡価額が1億円を超えないこと (注) この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合や他の相続人が売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時から被相続人の居住用財産を売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた譲渡価額の合計額により行います。
	配偶者、直系血族（父、母、子、孫など）その他生計を一にする親族などと同族会社などに売却したものでないこと

譲渡所得金額の計算	$\text{長期（短期）譲渡所得} \quad \text{特別控除額}$ $\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期（短期）譲渡所得金額}$
	※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。

申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（1面から4面）」、「同（5面）」や「被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
------	--

- ※ この特例の適用を受ける場合には、「相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）」等の適用を重ねて受けることはできません。詳しくは税務署にお尋ねください。
- ※ 「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（5面）」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。

(2) その他の譲渡所得の特例

土地や建物の譲渡所得については、上記2の居住用財産を売却した場合の特例や上記(1)の特例のほか、主なものとして次のような特例があります。

特例の内容についての詳しいことは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。税務署にお尋ねください。

- ① 収用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）又は代替の特例（措法33条）
- ② 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2,000万円の特別控除の特例（措法34条）
- ③ 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1,500万円の特別控除の特例（措法34条の2）
- ④ 農地保有の合理化等のために農地等を売却した場合の800万円の特別控除の特例（措法34条の3）
- ⑤ 特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）
- ⑥ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例（措法35条の3）
- ⑦ 固定資産（土地や建物など）を交換した場合の特例（所法58条）
- ⑧ 特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条及び措法37条の4）
- ⑨ 保証債務を履行するために土地や建物を売却した場合で、その保証債務の主たる債務者などに対する求償権の行使ができなくなった場合の特例（所法64条2項）
- ⑩ 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）
- ⑪ 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）



【参考2】

1 建物の標準的な建築価額表(単位：千円/㎡)

構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨筋 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨筋 コンクリート	鉄骨	構造 建築年	木造・ 木骨モル タル	鉄骨 鉄 コンクリート	鉄筋 骨筋 コンクリート	鉄骨
昭和52年	74.1	121.8	102.0	65.3	平成4年	143.5	333.7	245.6	162.4	平成19年	153.6	182.5	185.8	135.6
53年	77.9	122.4	105.9	70.1	5年	150.9	300.3	227.5	159.2	20年	156.0	229.1	206.1	158.3
54年	82.5	128.9	114.3	75.4	6年	156.6	262.9	212.8	148.4	21年	156.6	265.2	219.0	169.5
55年	92.5	149.4	129.7	84.1	7年	158.3	228.8	199.0	143.2	22年	156.5	226.4	205.9	163.0
56年	98.3	161.8	138.7	91.7	8年	161.0	229.7	198.0	143.6	23年	156.8	238.4	197.0	158.9
57年	101.3	170.9	143.0	93.9	9年	160.5	223.0	201.0	141.0	24年	157.6	223.3	193.9	155.6
58年	102.2	168.0	143.8	94.3	10年	158.6	225.6	203.8	138.7	25年	159.9	258.5	203.8	164.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3	11年	159.3	220.9	197.9	139.4	26年	163.0	276.2	228.0	176.4
60年	104.2	172.2	144.5	96.9	12年	159.0	204.3	182.6	132.3	27年	165.4	262.2	240.2	197.3
61年	106.2	181.9	149.5	102.6	13年	157.2	186.1	177.8	136.4	28年	165.9	308.3	254.2	204.1
62年	110.0	191.8	156.6	108.4	14年	153.6	195.2	180.5	135.0	29年	166.7	350.4	265.5	214.6
63年	116.5	203.6	175.0	117.3	15年	152.7	187.3	179.5	131.4	30年	168.5	304.2	263.1	214.1
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4	16年	152.1	190.1	176.1	130.6	令和元年	170.1	363.3	285.6	228.8
2年	131.7	286.7	222.9	147.4	17年	151.9	185.7	171.5	132.8	2年	172.0	279.2	276.9	230.2
3年	137.6	329.8	246.8	158.7	18年	152.9	170.5	178.6	133.7	3年	172.2	338.4	288.2	227.3

(注1) 「建築着工統計(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

(注2) 昭和51年以前の建物の標準的な建築価額については、国税庁ホームページ(上部のQRコード参照)をご覧ください。

【事例3の場合の建築単価 123,100円/㎡】

2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表

(1) 次により、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物の建築年月日(注1)	①	年 月 日
上記1の建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価	②	00円/㎡
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③	㎡
その建物の取得価額	④	(②×③) 円

(注1) 建築年月日や建物の構造は、お売りになった建物の登記事項証明書で確認できます。

(注2) 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

(2) 売却した建物が、その購入時点で中古建物の場合には、上記(1)の計算に加え、次により、取得までの期間に減価した額を計算して、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物をお買いになった日	⑤	年 月 日
その建物の建築年月日(①)からお買いになった日(⑤)までの経過年数(注3)	⑥	年
その建物の償却率(35ページ「※5 非業務用建物(居住用)の償却率」を参照してください。)	⑦	
その建物をお買いになった日までに減価した額	⑧	(④×0.9×⑥×⑦) 円
その建物が中古建物の場合の取得価額(※ お買いになった際に増改築されている場合には、その費用をこの価額に加算します。)	⑨	(④-⑧) 円

(注3) 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(参考) 1 建物の取得費は、この取得価額(④又は⑨の価額)からお売りになった時までの償却費相当額(「譲渡所得の内訳書(確定申告書附表兼計算明細書)」で計算します。)を差し引いた金額となります。

また、取得後に増改築されている場合には、計算が異なりますので、税務署にお尋ねください。

2 建物の取得価額を、この標準的な建築価額表により求めた場合の土地の取得価額は、お買いになられた全体の価額から④又は⑨の価額を差し引いた価額となります。

参考

【事例3の場合】

事例3の建物は、平成元年に建築された木造住宅ですから、上記1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は123,100円/㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 平成元年3月3日

② 123,100円/㎡

③ 200.00㎡

④ 24,620,000円

(123,100円/㎡×200.00㎡) となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額60,000,000円からここで計算した建物の取得価額24,620,000円を差し引いた価額

35,380,000円

となります。

国税庁ホームページを利用して申告書等を作成すると、【参考2】の2~4の計算などが自動計算され便利です。

詳しくは、2ページから9ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

3 給与所得金額の計算表など

※ 国税庁ホームページを利用して申告書等を作成する場合は、収入金額などを入力することで給与所得の金額や税額などが**自動計算**されます（詳しくは、2ページから9ページをご覧ください）。

(1) 給与所得金額の計算表

給与等の収入金額		(申告書第一表の④欄の金額)	A
		円	
↓			
Aの金額	給与所得の金額		C
～550,999円	0円		
551,000円 ～1,618,999円	A - 550,000円 円		
1,619,000円 ～1,619,999円	1,069,000円		
1,620,000円 ～1,621,999円	1,070,000円		
1,622,000円 ～1,623,999円	1,072,000円		
1,624,000円 ～1,627,999円	1,074,000円		
1,628,000円 ～1,799,999円	A ÷ 4の金額 (千円未満の端数は切捨て) ↓ B	B × 2.4 + 100,000円 円	
1,800,000円 ～3,599,999円		B × 2.8 - 80,000円 円	
3,600,000円 ～6,599,999円		B × 3.2 - 440,000円 円	
6,600,000円 ～8,499,999円	A × 0.9 - 1,100,000円 円		
8,500,000円～	A - 1,950,000円 円		

○ 所得金額調整控除

次の①又は②に該当する場合は、それぞれの算式により計算した金額（F又はJ）をCの金額から控除します。

なお、①と②の両方に該当する場合は、①の計算をした後に②の計算を行い、①と②のいずれにも該当しない場合は、これらの計算は不要です。

詳しくは、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の10ページをご覧ください。

① Aの金額が850万円を超え、あなた、同一生計配偶者若しくは扶養親族のいずれかが特別障害者である場合又は23歳未満の扶養親族がいる場合

Aの金額	(最高1,000万円)	円	D
D - 850万円			円
所得金額調整控除額 (E × 0.1)			円
差引金額 (C - F)			円
			G

② あなたに給与所得と公的年金等の雑所得がある場合で、給与所得控除後の給与等の金額と公的年金等の雑所得の金額の合計額が10万円を超える場合

Cの金額	(最高10万円)	円	H
公的年金等の雑所得の金額 (※)			円
所得金額調整控除額 ((H + I) - 10万円)			円
差引金額	①の計算をした場合 (G - J)		円
	①の計算をしなかった場合 (C - J)		円
			K

※ 「公的年金等の雑所得の金額」については、「令和5年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き」の11ページから12ページをご覧ください。

○ ここで計算した給与所得の金額（C）又は給与所得の金額から所得金額調整控除額を差し引いた金額（G又はK）は、申告書第一表の**所得金額等**「⑥給与」欄へ転記します。

(2) 総合課税の所得金額に対する税額の計算表

課税される所得金額	(申告書第三表の⑦欄の金額)	L
	円	

注 申告書第三表の**税金の計算**「⑦課税される所得金額」欄の書き方は、18ページ、25ページの「**課税される所得金額**」の計算を参照してください。

Lの金額	M (所得税の税率)	N (控除額)	課税される所得金額に対する税額
1,000円～1,949,000円	0.05 (5%)	0円	(L × M - N)
1,950,000円～3,299,000円	0.1 (10%)	97,500円	
3,300,000円～6,949,000円	0.2 (20%)	427,500円	
6,950,000円～8,999,000円	0.23 (23%)	636,000円	
9,000,000円～17,999,000円	0.33 (33%)	1,536,000円	
18,000,000円～39,999,000円	0.4 (40%)	2,796,000円	
40,000,000円～	0.45 (45%)	4,796,000円	
			円 (申告書第三表⑧欄へ)

4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表

(注)「譲渡所得の区分」欄は、申告書第三表（左中部）に対応しています。

譲渡所得の区分				計 算 方 法
所 得 金 額	短 期 譲 渡	一般分 ⑥⑥	平成30年1月1日以後に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 30%(他に住民税 9%)
		軽減分 (※ 1) ⑥⑦	平成30年1月1日以後に取得した土地などを国や地方公共団体に譲渡した場合の特例（措法32条3項）	課税短期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
	長 期 譲 渡	一般分 ⑥⑧	平成29年12月31日以前に取得した土地や建物などの一般の譲渡	課税長期譲渡所得金額 × 所得税 15%(他に住民税 5%)
		特定分 (※ 2) ⑥⑨	平成29年12月31日以前に取得した土地などを優良住宅地の造成等のために譲渡した場合の特例（措法31条の2）	1 課税長期譲渡所得金額が 2,000万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 2,000万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 2,000万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 200万円 (住民税の場合は 80万円)
	軽減分 (※ 3) ⑦⑩	平成24年12月31日以前に取得した自分の居住用の建物やその敷地などを譲渡した場合の特例（措法31条の3）	1 課税長期譲渡所得金額が 6,000万円以下のとき 課税長期譲渡所得金額 × 所得税 10%(他に住民税 4%) 2 課税長期譲渡所得金額が 6,000万円を超えるとき (課税長期譲渡所得金額 - 6,000万円) × 所得税 15%(他に住民税 5%) + 600万円 (住民税の場合は 240万円)	

※ 1 「軽減分」とは・・・ 土地等の譲渡で短期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡及び収用等による譲渡などによる所得をいいます。

※ 2 「特定分」とは・・・ 土地等の譲渡で長期譲渡所得となるもののうち、国や地方公共団体への譲渡、収用等による譲渡、優良な建物を建築する者に対する譲渡及び優良な住宅地の造成を行う者に対する譲渡などによる所得をいいます。

なお、この軽減税率の特例は、収用等により土地等が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例などを適用した場合には、重ねて適用することはできません。

※ 3 「軽減分」とは・・・ 所有期間が10年を超える居住用財産の譲渡による所得をいいます（36ページ参照）。

消費税の申告もお忘れなく

○ 令和3年分の課税売上高が1,000万円を超えている個人事業者の方は、令和5年分の消費税の課税事業者に該当します。

※ 令和3年分の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間（令和4年1月1日から同年6月30日までの期間）の課税売上高が1,000万円を超えている方は、令和5年分の消費税の課税事業者に該当します。

なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて給与等支払額の合計額によることもできます。

○ 課税事業者に該当する方が、令和5年中に業務の用に供していた建物や機械などを譲渡した場合には、当該譲渡による収入は消費税の課税売上げに該当しますので、令和5年分の消費税の確定申告の際には、他の課税売上げと合算して、令和6年4月1日（月）までに消費税の確定申告と納税を行う必要があります。

※ 土地の売却による収入は、消費税の非課税取引の収入とされています。

○ 消費税の申告や納税の手続については、「消費税及び地方消費税の確定申告の手引き」（国税庁ホームページからダウンロードできます。）をご覧ください。

○ 複数税率に対応した仕入税額控除の方式として、令和5年10月1日からインボイス制度が開始されました。インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です。詳しくは、国税庁ホームページの「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。



▷ インボイス制度
特設サイト

【参考3】

特例の適用を受ける場合に申告書に添付する書類

下記の特例の適用を受ける場合には、次の書類を申告書とともに提出しなければなりません（下記以外の主な特例を受けるために必要な書類については、国税庁ホームページをご覧くださいか、税務署にお尋ねください）。

項目等	添付する書類	確認
居住用財産を売却した場合の3,000万円控除の特例（措法35条1項）	① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】	<input type="checkbox"/>
	② 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	<input type="checkbox"/>
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）	① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】	<input type="checkbox"/>
	② 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注)	<input type="checkbox"/>
特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）	① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】	<input type="checkbox"/>
	② 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注) など	<input type="checkbox"/>
	③ 譲渡契約締結日の前日において住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合や、売却した日前10年以内において住民票に記載されていた住所を異動したことがある場合は、戸籍の附票の写しなど	<input type="checkbox"/>
	④ 売却した居住用財産に係る売買契約書の写しなどで、その譲渡価額が1億円以下であることを明らかにするもの	<input type="checkbox"/>
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書 ^(注) 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	⑥ 買換資産が築25年を超える中古住宅である場合は、耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類	<input type="checkbox"/>
	⑦ 令和6年中に買換資産を取得する見込みである場合は、⑤・⑥に代えて「買換（代替）資産の明細書」（この場合、⑤・⑥は、取得をした日から4か月以内に提出が必要です。）	<input type="checkbox"/>
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）	① 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	<input type="checkbox"/>
	② 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用】	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注) 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	④ 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	<input type="checkbox"/>
	⑤ 買い換えた居住用財産の登記事項証明書 ^(注) 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	⑥ 買い換えた居住用財産の住宅借入金等の残高証明書（⑤・⑥は38ページ「申告手続・損益通算」の(注)参照）	<input type="checkbox"/>
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（措法41条の5の2）	① 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》	<input type="checkbox"/>
	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】	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した居住用財産の登記事項証明書 ^(注) 、売買契約書の写しなど	<input type="checkbox"/>
	④ 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、戸籍の附票の写しなど	<input type="checkbox"/>
	⑤ 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（譲渡契約締結日の前日のもの）	<input type="checkbox"/>
被相続人の居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）	① 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 ※この特例の適用を受ける場合は、「5面」の添付が必要です。	<input type="checkbox"/>
	② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書 ^(注) など	<input type="checkbox"/>
	③ 売却した資産の所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」	<input type="checkbox"/>
	④ 売却した資産に係る売買契約書の写しなどで、その譲渡価額が1億円以下であることを明らかにするもの	<input type="checkbox"/>
	⑤ 被相続人居住用家屋の譲渡がある場合には、耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し	<input type="checkbox"/>

(注) 登記事項証明書の添付については、その写し又は「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」などの不動産番号等の記載のある書類の添付によりこれに代えることができます。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。