

居住用財産(マイホーム)を売却して譲渡益が算出される場合(新たに自宅を買い換えない場合)について、次の事例を用いて、確定申告書及び譲渡所得の内訳書等の作成の操作手順を説明 します。

【事例】

- 1 私は、Y市△△町6-6-4の土地(350.00 m²)と建物(200.00 m²:木造)を、平成31年1 月8日に8,000万円で売却する契約を締結しました。
- ② 売却に当たっては、契約時に手付金として1,600万円を受領し、同年2月7日に残金6,400 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。
- ③ この土地と建物は、昭和61年10月3日に5,000万円で購入(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。)。
- ④ この土地と建物を売却する際に、仲介手数料2,656,800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。
- ⑤ 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)と所有期間が 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)を適用します。



確定申告書等作成コーナーでは、画面の案内に従い、収入金額等を入力す ることで所得金額や税額などを自動的に算出しますが、具体的な計算方法や 特例の内容などを確認したい場合は、「令和元年分 譲渡所得の申告のしかた (記載例)」の事例2や土地や建物の譲渡所得のあらましをご覧ください。

1 入力方法選択



 「左記以外の所得のある方(全ての所得対応)」の『➡作成開始』ボタンをクリックし、 「申告書の作成をはじめる前に」画面へ進みます。

※ 「よくある質問」の参照方法

入力する際に分からない事柄がありましたら、画面の右上の「よくある質問」を 参照します。

参照方法はリストから参照する方法と、キーワード検索から参照する方法があり ます。

	検索 ご利用ガイド					
\$\$7						
リストから参照する場合は、画面左上 の「よくある質問」をクリック	キーワードから検索する場合は、画面右上の 入力欄に検索する用語を入力して、「検索」 ボタンをクリック					
18月7 NATEONAL TAX ALENCY 金板元年99 確定中告書等作成コーナー よくある質問						
健変申告書等作点コーナーの進作に第するご気等な点や困ったことなど、皆様から寄せられたお問い合わせの多い質問を遊戦し ています、なお、税務局設等に関するご質問は「タックスアンサー ショクシックスアンサー ・ ・ ・ ・ ・						
ご利用にあたって 所得税の確定申告書 肯色申告決算書・収支内訳書 > ご利用環境について > 確定申告とは > 取入(先上)金額 > einax ご可想になるご > 収入(先上)金額 > 元上原鑑 > 含素面の入力・操作 > 所得注意 > の変圧原 > 申告書作成の中班・周期 > 収固定意 > 会展引送会・重要金等 > 申告書の印刷・提出・送信 > この他 > 責合申告知服 - この少 - この少 - この少	よく検索されるキーワード:) 車前達県セットアップ > 名在 > データ読込 > 印版 > 送信 > e_Tax > 医原責 土地総物等の違葉所名の検索結果 25件 1.土地運動等の違葉所名 の 土地経物等の違葉所名 の 土地経物等の違葉所名 の 土地経物等の違葉所名 用語の説明・取扱い土地経物等の違葉所名の特例土地総物等の違葉所名の計算明細音等 https://www.keisan.nta.go.jp/h29yokuaru/ca2/cat216/ndex.html					
> 合義憲の入力・発化 > 所得2数 > 会要経費 > 由告書作成の中添・再減 > 名種引当会・運業量金等 > 由告書の招劇・提出、送信 > 名の他 含合申自由減度 - このゆ このゆ						

2 申告書の作成をはじめる前に

	申告書の作成をはじめる前に
f	F成する確定申告書の提出方法
1	 ● e-Taxにより税務署に提出する。 ○ 確定申告書等を印刷して税務署に提出する。
4	上年月日等入力
	申告の種類
2	□ 税務署から青色申告の承認を受けている場合はチェックをしてください。
	※ 青色申告とは、事業所得や不動産所得等を生ずる業務を営む方が、青色申告承認 申請書を税務署に提出して承認(みなし承認を含む。)を受けて行う申告のことで す。
	申告される方の生年月日(必須)
3	昭和 💙 23 💙 年 9 💙 月 1 💙 日
l	※ 入力した生年月日は、申告書等への表示や控除額の計算に使用します。
	所得・所得控除等の入力フォームについて
	以下にチェックを付けて「入力終了(次へ)>」をクリックすると、申 告書の様式をイメージした入力画面をご利用いただくことが可能です。
	4 □ 申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する
	< 戻る (5) 入力終了(次)

① 作成する申告書等を e-Tax により提出するか、印刷して税務署に郵送等で提出するかを選 択します。

(「税務署への提出方法の選択」画面で「印刷して提出」を選択している場合には、表示さ

れません。)

- ② 青色申告の承認を受けている場合は、「税務署から青色申告の承認を受けている場合はチェ ックをしてください。」にチェックします。
- ③「生年月日」を入力します。

(これまでの画面で入力している場合は、入力された状態で表示されます。)

- ④ 申告書の様式をイメージした入力画面に基づいて収入等の入力を行う場合には、「申告書の様式をイメージした入力画面で申告書を作成する」にチェックします。
- ⑤ 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックします。

3 収入金額・所得金額の入力

収入金額・所得金額の入力

入力する項目の「入力する」ボタンをクリックし、開いた画面の案内にしたがって必要事項の入力を行ってください。 **2**をクリックすると、項目についての説明が表示されます。

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 (2)から表示金額の説明を確認できます。)	
事業所得(営業・	農業) <mark>?</mark>	入力する			2
不動産所得 <table-cell></table-cell>		入力する			2
利子所得 <table-cell></table-cell>		入力する			?
配当所得 김	配当所得 🔒				2
給与所得 🔽		入力する			2
24所但 2	公的年金等	入力する			(2)
	その他	入力する			<u>_</u>
総合譲渡所得 ?		入力する			2
一時所得 김		入力する			?
合計 2 ※ 「本年分で差し引く繰越損失額」を入力した場合は、 繰越損失控除後の金額が表示されています。					2

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 (②)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		3				
株式等の譲渡所得等 🛿	入力する		3				
上場株式等に係る配当所得等 🖌	入力する		3				
先物取引に係る雑所得等 2	入力する		2				
退職所得 🛿	入力する		3				
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)>

 土地建物等の譲渡所得の『入力する』ボタンをクリックすると、「土地建物等の譲渡所得 (譲渡所得トップ)」画面へ進みます。

4 土地建物等の譲渡所得(譲渡所得トップ)

工地建物寺の譲渡所侍(譲渡所侍トッノ)						
入力前の確認事項	1 「譲渡所得の内訳書【土地・建物用】」等を作成済みの方					
⇒ 入力の流れ						
⇒ ご利用になれない方	を手書き等で作成済みの方は、右の「計算結 🗣 計算結果人力」 果入力」 ボタンをクリックしてください。					
⇒計算のしくみ	2 「譲渡所得の内訳書【十地・建物用】 等をまだ作成されていない方					
⇒ 作成できる書類						
⇒ 入力に必要な書類	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。					
⇒ 留意事項	■回の来りに促して 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。					

- 譲渡所得の内訳書等を作成済みの方は、『計算結果入力』ボタンをクリックします。
 「計算結果入力1」画面へ進んで、作成済みの譲渡所得の内訳書等を基に、画面の案内に 従って入力してください。
- ② 譲渡所得の内訳書等を作成されていない方は、『内訳書作成』ボタンをクリックします。※ この操作の手引きでは、②を選択した場合の操作方法を説明します。

5 土地建物等の譲渡所得(内訳書作成トップ)

	土地建物等の譲渡所得(内訳書作成トップ)								
	土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)								
f	新和元年(平 月	成31年)中に譲渡(売却)した土地建物等について入力し、 <u>内訳書等を作成</u> します。							
L.	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							
	チェック	譲渡(売却)の内容・適用する特例など							
	0	国・地方公共回体等に土地建物等を譲渡(売却)して補償金等を受け取った方 ・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)							
	۲	 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。 							
	0	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)							
	0	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)							
	0	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)							
	0	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。							
	くトップ画面に戻る 2 次へ>								

- マイホームを売却して利益がある場合は、「マイホームを譲渡(売却)し、利益があった 方」を選択します。
- ② **『次へ>**』ボタンをクリックします。

6 土地建物等の譲渡所得(入力に必要な書類)



① 入力に必要な書類を確認します。

- ② 当作成コーナーで譲渡所得の内訳書が作成できるか確認しますので、質問に「はい」・「いいえ」で回答してください(いずれか一つでも「はい」に該当した場合は、措法 35 条1項又は 31 条の3を適用した譲渡所得の内訳書を当作成コーナーで作成することができません。)。
- ③ 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックします。

7 土地建物等の譲渡所得(3,000万円特別控除の特例要件)

3.00	D万円特別控除(措法35条 1 項)、軽減税率の特例(措法31条の 3)	が適用でき	
るかる 全て ※に	むめかかが、次の質問に「はい」・「いいえ」で回答してくださ の質問に回答後、「判定結果を表示する」ボタンをクリックしてください。 该当する場合は、その文章をクリックして説明文をご覧ください。ご覧にな 「いいえ」を判断できない場合は税務置にお尋ねください。 て のいえ」を判断できない場合は税務	っても「は	
1	あなた(売却した方)が売却物件にお住まいでしたか? ※単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合 ※住まいが2か所以上あった場合	はい いいえ ● ○	
2	あなたが売却した住まい(家屋)から転居したのは平成28年1月2日以後 ですか?	はい いいえ ● ○	
3	売却した住まいはあなたのものでしたか?(所有権がありましたか?) ※ <u>敷地のみの売却で、家屋の所有者が異なる場合</u> ※ <u>売却するために家屋を取り壊した場合</u> ※ <u>お住まいの敷地の一部を売却した場合</u> ※東日本大震災に関する税制上の措置のうち、「 <u>震法11条の7~2項</u> 」又 は「 <u>震法11条の7~3項</u> 」の適用を受ける方	はい いいえ	
4	売却先(買い主)は第三者ですか? ※売却先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	はい いいえ ● ○	
5	売却物件の全部を住まいとして利用していましたか? ※店舗併用住宅のようにあなたの住まいとして利用していない部分があっ た場合	はい いいえ ● ○	
6	あなたは、平成29年分、平成30年分の所得税及び復興特別所得税の申告 で、今回売却した住まい以外の居住用財産について(特定増改築等)住宅 借入金等特別控除(「ローン控除」)又は認定住宅新築等特別税額控除の 特例の週期を受けていませんか? (受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」※詳しくはこちらの 「 <u>よくある質問</u> 」をご覧ください。) ※ <u>(特定増改築等)住宅借入金等特別控除</u> ※認定住宅新築等特別税額控除	はい いいえ	
7	あなたは、令和元年分の所得税及び運興特別所得税の申告で、(特定増改 築等) 住宅借入会等特別投除(ローン控除)又は認定住宅新築等特別税額 控除の特例を適用しませんか? (適用しない⇒「はい」、適用する⇒「いいえ」)	はい いいえ ● ○	
8	あなたは、平成29年分、平成30年分の所得税及び復興特別所得税の申告 て、居住用財産関係の特例の適用を受けていませんか? (受けていない⇒「はい」、受けている⇒「いいえ」) (居住用財産関係の特例) 3,000万円特別控除(<u>措法35条1)項</u>)、 買換え(交換)の特例(<u>措法36条の2</u> ・ <u>36条の5</u>)、 環渡損失の損益通算及び線越控除の特例(<u>措法41条の5・41条の5の2</u>)	はい いいえ	
9	平成29年分、平成30年分の所得税及び復興特別所得税の申告で、軽減税 率の特例(措法31条の3)の適用を受けていませんか? (受けていない→「はい」、受けている⇒「いいえ」)	はい いいえ ● ○	
10	売却した住まいは家屋・敷地ともに平成20年12月31日以前に取得(購 入)しましたか? 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判 定します。 ※ <u>家屋を増改築した場合</u> ※ <u>敷地を買い増した場合</u>	はい いいえ	
	普法31条の3 (軽減税率の特例)及び35条1項(3,000万円特別控除の特例)の両方の特例が ※ 措法31条の3 (軽減税率の特例)は環境所得(特別控除後)が黒字でなければ、適用し	適用できます。 ノません。	
「特例通用要件確認を終了(次へ)>」ボタンをクリックしてください。 ※ 判定結果を表示した後、回答内容を変えた場合には、再度、「判定結果を表示する」ボタン をクリックしてください。			

- ① 質問について、「はい」・「いいえ」を選択します。
- ② 全ての質問について選択し、『判定結果を表示する』ボタンをクリックします。
- ③ 適用可能な特例が表示されます。
- ④ 『特例適用要件確認を終了(次へ)>』ボタンをクリックすると、次の画面へ進みます。

8 土地建物等の譲渡所得(譲渡価額の内訳等入力)



9



⑦ 譲渡(売却)した土地・建物の利用状況を選択します。

※ 「自己の居住用」を選択した場合、居住期間を入力する欄が表示されるため、居住期間 を入力します。

- ⑧ 売買契約日及び引き渡した日を入力します。
- ⑨ 共有者の人数(自分を除きます。)を選択します。共有者がいる場合は、『共有者情報入力』 ボタンをクリックして持分等の情報を入力します。
- ⑩ 譲渡(売却)先の「住所(所在地)」、「氏名(名称)」及び「職業(業種)」を入力します。
- ⑪ 「代金の受領(受取)状況」及び「譲渡(売却)理由」を入力します。
- ① 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックします。

9 土地建物等の譲渡所得(譲渡費用入力)

仲介手数料や契約書に貼るために購入した収入印紙代など譲渡(売却)するために支払った 費用を入力します。

	土地建物等の譲渡所得(譲渡費用入力) <u>土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)</u>							
	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。							
	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					
クリア	仲介手数料	Y市△△町4-2-10 (株) △△不動産販売	平成 🛩 31	◎年2◎月7◎日				
<u> </u>	収入印紙代	入力不要 入力不要		30,000円				
クリア	V							
				<mark>│ </mark>				
クリア				F				
クリア								
クリア								
		譲渡費用(総額)		日 2,686,800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。							
	入力内容の修正方法 (スカ終了(次へ)>)							

① 譲渡(売却)するために支払った費用を入力します。

② 『入力終了 (次へ) >』ボタンをクリックします。

10 土地建物等の譲渡所得(取得費の入力1)

譲渡(売却)した土地・建物の取得(購入)価額などを入力します。

		<u>土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)</u>
±±	地・建物の	<u>取得費</u> を計算するための入力をします。
*	土地・建物の 金及びその土 なお建物部分	」 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↑ ☆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。 ♪については、償却費相当額を差し引いて計算します。
ж.	土地・建物は した場合は、	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 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。
) 今回 ハ。	<mark>入力例</mark>]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
•=	上地・建物を (マンション *	司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。 や 建売住宅、中古住宅などはこちら)
	土地・建物の の場合の購	-括購入 入代金 2 1件目入力 未入力
01	上地・建物の! (土地・建物;	購入 (建築) 代金を個別に入力する。 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
		1件目入力 未入力 2件目入力 未入力
	建 物 の 購入代金	※ 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26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、手書き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。
		取得費を全てクリア
_	この事例で	は、新築の建売住宅を取得していますので、「土地・建物を同時に取得し
き)	に、一括し [、] 『 1件目入	て支払った購入(建築)代金を入力する。」を選択します。 カ 』ボタンをクリックし、入力画面に進みます。
	EJ	
	を入れ ちられ	〕する。」又は「土地・建物の購入(建築)代金を個別に入力する。」の ♪を選択すると、入力することができるボタンが緑色に変わります。

11 土地建物等の譲渡所得(取得費の入力2)



12 土地建物等の譲渡所得(取得価額の区分)

今回譲渡(売却)した土地・建物を取得した金額等を土地と建物に区分します。

±	地建物等の譲渡所得(取得価額の区分)
	土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)
土地と建物の購入 計算を行いますので	、金額及び購入するために支払った費用を土地分と建物分に分ける ©、下のいずれかの方法により区分してください。
土地・建物の購入金額	について区分します。
(1)契約書等に記載さ 契約書等に記載さ 合は、青色申告決算 契約書等に記載さ い。	載されている価額により、建物と土地の取得価額を区分します。 されている土地・建物の価額を入力してください。 <u>業務用に使用していた場</u> 章書又は収支内訳書等をご覧ください。 されている価額が土地と建物に区分されていない場合は(2)へ進んでくださ
取得価額総額 建物の取得価額	50,000,000 円 円
1-2000取得回顧 入力後、画面下の	「OK」ボタンをクリックしてください。
(2) 建物に課税され 建物に課税された ください。 建物に課税された	れた消費税額から、建物の取得価額を計算して取得価額を区分します。 E消費税額が分かる場合は「消費税額から計算する」ボタンをクリックして E消費税額が分からない場合は(3)へ進んでください。
(3) 標準的な建築 建物の標準的な遅 建築価額により計算 標準的な建築価額	面額により、建物と土地の取得価額を区分します。 建築価額表により、建物の取得価額を計算することができます。「標準的た 電する」ボタンをクリックしてください。 項により区分計算をしない場合やできない場合は(4)へ進んでください。
	③ 標準的建築価額から計算する
 (4)建物と土地の開 購入時の時価を ない場合は、税務署 	構入時の時価により、建物と土地の取得価額を区分します。 ®に取得価額を区分して入力してください。時価が不明等の理由で区分でき [@] にお尋ねください。
取得価額総額 建物の取得価額	50,000,000 円
土地の取得価額	H H
	取得費の入力の流
< 戻る	O K

- 土地・建物の取得価額について契約書等に区分の記載がある場合など、土地・建物のそれぞれの取得価額が分かる場合はその金額を入力します。分からない場合は②へ進みます。
- ② 平成元年4月以降に取得し、契約書等に支払った消費税額の記載がある場合など、支払った消費税額が分かる場合には、『消費税額から計算する』ボタンをクリックします。消費税が課税されていない場合や課税の有無が分からない場合は③へ進みます。
- ③ 『標準的建築価額から計算する』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。
- ※ 今回の事例では、土地と建物の価額が区分されておらず、昭和 61 年の取得で消費税が 課税されていないため、『標準的建築価額から計算する』ボタンをクリックします。

13 土地建物等の譲渡所得(取得価額の区分 - 標準的な建築価額 -)

土地建物等の譲渡所得(取得価額の区分-標準的な建築価額-)
<u>土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)</u>
建物の標準的な建築価額表を基に建物の取得価額を計算します。
や声りにわった凄極の取得価額を極進的お建筑価額書も其に計算して式はます。
の元りになった建物の取得価額を標準的な建築価額衣を基に計算して水めます。
(1)建物の建築年月日を入力してください。
【必須】
 1 昭和 ≥ 61 ≥ 年 10 ≥ 月 3 ≥ 日 (2)建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価(「表示する」ボタンをクリックしてください。)
2 表示する 3 106,200 円/㎡ 建築価額表
(3)その建物の床面積(延べ床面積)を入力してください。
[4公須]
4 200 · 0 m
(4)新築の場合の建物の取得価額は
(5) 21,240,000 円です。
計算しに結果、以下のこのりこなります。
取得価額総額 50,000,000 円
6 建物の取得価額 21,240,000 円
土地の取得価額 28,760,000 円
取得費の入力の流れ
< 戻る 7 0 к

① 売却した建物の「建築年月日」を入力します。

- ② **『表示する**』ボタンをクリックします。
- ③ 標準的な建築単価が表示されます。
- ④ 売却した建物の「床面積(延べ床面積)」を入力します。
- ⑤ 標準的な建築単価に基づいて算出された建物の取得価額が表示されます。
- ⑥ 「取得価額総額」、「建物の取得価額」及び「土地の取得価額」が表示されます。
- ⑦ 『OK』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

	<u> </u>	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	\sim	\sim	
14 土地建物等の譲渡所得	土地と建物の 区分計算をする				
(取得費の入力2)	2. 上記物件を開 用資産に係るも	入するために支払った費用(購入時に支払った仲介手数 ;の)など)について入力してください。	料や登記費用(非事	業	
	入力例 (1)1件目の)	費用を入力してください。			
こちらは、13 ページの	■費用の種類				
「取得費の入力2」画面の	(全角20文字以内)				
下半分です。	■支払金額				
取得費を土地と建物に区		円			
分した結果を基に、付随費	■支払先				
日本今めた土地と建物の取	住所 (所在地)	全角28文字以内)			
		全角28文字以内)			
	■支払年月日				
	(2) 2件目以	● 牛 ● カ ● ロ		_	
	、 入力欄が2つ 「○○費 他」	しかありませんので、他に入力する費用がある場合には、 と入力し、残りの費用の合計金額を「支払金額」欄に入	、「費用の種類」欄 力してください。	12	
	■費用の種類				
	(全角20文字以内)				
	■支払金額				
		一 円			
	■支払先				
	住所 (所在地) 氏名 (名称)	(全角28文字以内)			
		(全角28文字以内)			
		▼ 年 ▼ 月 ▼ 日			
		 (2) 一覧を更新) 			
	購入するために 振り分けるべきの	支払った費用がある場合には、支払った金額を土地に係 ありますので、下の際に、土地建物子れぞれに対応する	る分と建物に係る分)に . カ	
	は してください。 なお、「計算」 算」ボタンをク!	ボタンをクリックすると、土地と建物の取得金額の割合 ックした後に土地と建物の区分の再計算を行った場合は	で振り分けます(:、再度「計算」ボタ		
3	をクリックしてく	だ <u>さい。)。</u> 支払先住所(所在地)		支払金額	
3		氏名 (名称)	支払年月日	<u>うち土地</u> うち建物 円	
	土地及び建物	Y市××町2-3-1	昭和61年10月3日	50,000,000 28,760,000	
				21,240,000	
	/用 1		- 6	計算 	
	費 用 2			H	
	以殘		- 0	計算	
			-	円 50,000,000 28,760,000	
			Bo/目前 ~ 3 + -	21,240,000	
	< 戻る		<u>取得費の人力の</u> <u>の к</u>		

- ① 土地・建物を購入するために支払った費用を入力します。
- ② 『一覧を更新』ボタンをクリックします。
- ③ 各明細が更新されます。①で入力した場合は、支払った費用を土地と建物に区分します。 なお、『計算』ボタンをクリックすると、土地と建物の取得金額の割合で支払った費用 を振り分けることができます。
- ④ 『OK』ボタンをクリックし、次の画面に進みます。

15 土地建物等の 資源 前得 (僧却費相当額の計質)

十世建物等/) 涟涟所得(信却费相当	5茹の計算)
	ノ裁疫所待(頂如貝伯=	コロジョーティー (入力の流れ)
	<u></u>	
営却費相当類の計質をします		
1月4月1日(1月1日)日月1日(日日)	5	
建物が非業務用の場合(例:居住	:用の建物)(「計算」ボタンを	シクリックしてください。)
■建物を引き渡した年月日		
■ 建物を引き腹 U/2年月日 【必須】		
	2	
平成 💙 31 💙 年 2 💙 🥬	<u> 7 ⊻ 日</u> 計算	
購入(建築)価額 X 0.9 X	償却率 X 経過年数 = 償却費相對	当額
21,240,000 x 0.9 x	0.031 x 32 = 18,963,0	72
償却費相当額は、「建物の購入(3	建築)価額」の95%が限度となり)ます。
		取得費の入力の流れ
入力内容をクリア		
 		*さい 表示されていたい坦4
引き渡した年月日を入力して	ください。	
② 『 計算 』ボタンをクリック	します。	
③ 「償却費相当額」が表示さ	れます。	
④ 『OK』ボタンをクリック	して、次の画面に進みます	o
建物は使用したり)、期間が経過すると価値な	「減少していきます。
そのため、建物の	ン取得費は建物の購入代金な	などの合計額から減価償却費相

16 土地建物等の譲渡所得(取得費の入力1)(入力後)



- 「取得費の入力2」画面での入力を終了したものについては、「入力済」と表示されます。 (1)また、取得費の入力の修正は、入力済の緑色の『1件目入力』ボタンから行うことがで きます。
- (2)「取得費の入力2」画面での入力結果が表示されますので、ご確認ください。
- 『**入力終了(次へ)>**』ボタンをクリックします(「特例等の入力」画面へ進みます。)。 3

17 土地建物等の譲渡所得(特例等の入力)

_										
				土地建物等の	譲渡所得(特例	等の入力)				
						土地建物等の譲渡	<u>所得(入力の流れ)</u>			
			 適用する特例を 「内訳書作成トッ ます。適用する特例 	2 <mark>選択してください。</mark> /プ」 画面で選択した調 列を選択してください。	譲渡内容により、「१	寺例」欄で表示され	にる条文が変わり			
			あなたが選択した	主譲渡内容は、以下のる	とおりです。]			
			「マイホームを譲渡(売却)し、利益があった場合」							
	(略語:	措法 = 租税特別措置	置法 「特例についてはこち	is is literation	の中容				
		措法	35条1項 ✔ 居	住用財産を譲渡した場合の3	1990 ,000万円の特別控除の特	例				
C	\mathcal{D}	措法	31条の3 🗸 所	有期間が10年超の居住用財	産を譲渡した場合(軽課所	得)の軽減税率の特例				
		í –								
				_						
			2. 人刀内容の表示	~						
	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 ³	表内のカッコ「()」F	内の数字は共有者を	含めた合計額を表し	しています。		
		長期 ・ 短期 区分	譲渡価額	譲渡費用	取得費	相続税額 取得費加算額	差引金額	あなたの 共有持分		
	合計	長期	F. (80,000,000) 80,000,000	円 (2,686,800) 2,686,800	円 (31,036,928) 31,036,928	円	円 (46,276,272) 46,276,272			
	土地	長期	()	· 円 ()	円()	P	円()			
l	建物	長期	()	I 円 ()	円()	円	円()			
		*	修正 特例要 修正 譲渡価 修正 譲渡費 修正 取得費	件等 額等 用 等						

- ① 適用する特例が表示されますのでご確認ください。
- ② これまで入力した譲渡価額、譲渡費用等が表示されます。
- ③ 『入力終了 (次へ) >』ボタンをクリックします。
 - ※ 入力内容を確認し、誤りがある場合は、『修正』ボタンから修正する画面へ進むこと ができます。詳しくは『入力内容の修正方法』ボタンをクリックしてご確認ください。

18 土地建物等の譲渡所得(入力内容の確認)

			土地建物等の譲渡所得(入力内容の確認) <u>土地建物等の譲渡所得(入力の流れ)</u>								
		契約ごとの 表示されて リックしてく 他の契約(ださい。	り入力内容と選択され ている契約について、 ください。 こついて入力する方(れている特例を表示 内容を修正したい は、画面下の「く	しています。 場合は該当する契約の もう1件入力する」オ)「修正」 ボタンをク 、タンをクリックしてく					
		譲渡価額	譲渡費用	取得費 (相続税額取得費 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 削除 修正	円 80,000,000	円 2,686,800	円 31,036,928 (0)	円 46,276,272 (46,276,272)	措法35条1項 措法31条の3	円 30,000,000				
1	契約2	. 円	В	円 ()	円 ()		P				
	契約3	円 一	Я	円 ()	円 ()		P				
	合計	円 80,000,000	円 2,686,800	円 31,036,928 (0)	円 46,276,272 (46,276,272)		円 30,000,000				
		入力内容の	<u>參正方法</u>		< もう1件入	入力終了(次へ)					

 入力内容を確認します。修正する項目がある場合は、修正する契約の『修正』ボタンをク リックします。

② 『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックすると、次の画面へ進みます。

19 土地建物等の譲渡所得(入力終了)

			ť	地建物等の譲	譲渡所得(入)	力終了)		
					<u></u>	地建物寺の譲渡門	1倍 (人力の流れ)	_
		申告書に	表示する内容を	表示しています	- 0			
				所在	地番			適用税率
		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	讓渡所得金額	(ガッコ内は住民 税)
短期	一般 分	円	Я	н	円	円	円	30% (9%)
知譲渡	軽減 分	н	н	円	 円	円	 円	15% (5%)
	一般分	 	 	 				15% (5%)
								2,000万円まで の部分
長期譲渡	特定 分	Э	Э	П	P	円	円	10%(4%) 2,000万円超の 部分 15%(5%)
	軽課. 分	Ү市∆∆町6 – 5 4						6,000万円まで の部分 10%(4%)
		円 80,000,000	円 33,723,728	円 46,276,272	円 46,276,272	円 30,000,000	円 16,276,272	6,000万円超の 部分 15%(5%)
同一	区分に	2件以上の入力が	ある場合の所在地	・ 也番は、1件目に、	入力したものを表	示しています。		
						1	確認終了(次へ)>	

入力した内容が表示されますので、内容を確認し、『確認終了(次へ)>』ボタンをクリックします(「収入金額・所得金額の入力」画面に戻ります。)。

20 収入金額・所得金額の入力

入力する項目 ? をクリック	の「入力する」ボダ すると、項目につい	収入金額 マンをクリックし、 いての説明が表示され	 PT得望 開いた画面 1ます。 	名組の人力 の案内にしたがって必要事項の入力	を行ってください。
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 (?)から表示金額の説明を研	所得金額 認できます。)
事業所得(営業・	農業) ?	入力する			2
不動産所得 김		入力する			<u>,</u>
利子所得 <table-cell></table-cell>		入力する			2
配当所得 <table-cell></table-cell>		入力する			2
給与所得 <table-cell></table-cell>		入力する			2
	公的年金等	入力する			
維所得 🖬	その他	入力する			22
総合譲渡所得 <table-cell></table-cell>		入力する			2
一時所得 ?		入力する			2
合計 ♀ ☆ 「本年分でき 繰越損失控除後	きし引く繰越損失額 後の金額が表示され	」を入力した場合は ています。			0 😟
分離課税の所得	3				(単位:円
所得0)種類	入力・訂正 内容確認	入力 有無	入力内容から計算したF (2)から表示金額の説明を確	所得金額 認できます。)
土地建物等の譲渡	師得 🖬 💥	訂正・内容確認	•	長期軽課分 10	5,276,272 😟
株式等の譲渡所得	寻等 <mark>?</mark>	入力する			Q2
上場株式等に係る配当所得等 🔒		入力する			2
先物取引に係る雑所得等 名		入力する			<u>,</u>
退職所得 ?		入力する			2
汝简聿, 四支内部	2ま作成コーナーへ				

※ 土地建物等の譲渡所得の入力結果が表示されます。

この事例では、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の適用を受けていますので、特別控除額を控除した後の金額が表示されています。

なお、給与所得や年金所得などの他の各種所得もこの画面で入力します。

また、『入力終了(次へ)>』ボタンをクリックすると、所得控除や税額控除などを入力 する画面に進みます。