

2 譲渡所得の内訳書（計算明細書）

1 面

## 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】

【平成\_\_年分】

名簿番号 \_\_\_\_\_

提出 \_\_ 枚のうちの \_\_

この「譲渡所得の内訳書」は、土地や建物の譲渡（売却）による譲渡所得金額の計算用として使用するものです。「譲渡所得の申告のしかた（記載例）」（国税庁ホームページ【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。）を参考に、契約書や領収書などに基づいて記載してください。

なお、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って収入金額などの必要項目を入力することにより、この計算明細書や確定申告書などを作成することができます。

あなたの

現住所 (前住所)	荒川区日暮里 ○-○-○	フリガナ 氏名	スズキ タロウ 鈴木 太郎
電話番号 (連絡先)	03-△△△△-○○○○	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。

関与税理士名

(電話 \_\_\_\_\_)

記載上の注意事項

- この「譲渡所得の内訳書」は、一の契約ごとに1枚ずつ使用して記載し、「確定申告書」とともに提出してください。  
また、譲渡所得の特例の適用を受けるために必要な書類などは、この内訳書に添付して提出してください。
- 長期譲渡所得又は短期譲渡所得のそれぞれごとで、二つ以上の契約がある場合には、いずれか1枚の内訳書の譲渡所得金額の計算欄(3面の「4」各欄の上段)に、その合計額を二段書きで記載してください。
- 譲渡所得の計算に当たっては、適用を受ける特例により、記載する項目が異なります。
  - 交換・買換え(代替)の特例、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受けない場合  
……1面・2面・3面
  - 交換・買換え(代替)の特例の適用を受ける場合  
……1面・2面・3面(「4」を除く)・4面
  - 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける場合  
……1面・2面・3面・5面  
(また、下記の5面に○を付してください。)
- 土地建物等の譲渡によ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、他の所得と損益通算することはできません。
- 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

5 面

(平成28年分以降用)

H28-1

2 面 名簿番号

**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	文京区小石川〇-〇-〇
(住居表示)	文京区小石川〇-〇-〇-504

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) m <sup>2</sup>	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等) m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権	560.25 × 3,545 / 100,000	<input type="checkbox"/> 自己の事業用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (親族の居住用)	引き渡した日
	<input type="checkbox"/> その他 ( )		96.85		〇年〇月〇日

○ 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		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。

住所 (所在地)	千代田区内神田 1-6-6 MIFビル			① 譲渡価額
氏名 (名称)	清文不動産	職業 (業種)	不動産業	

**【参考事項】**

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	〇年〇月〇日	〇年〇月〇日	〇年〇月〇日	年 月 日(予定)
	8,000,000 円	8,000,000 円	64,000,000 円	円

お売りになった理由	<input 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	( )

**「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合の記載方法**

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」（国税庁ホームページ【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。）で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「④×××円」と二段書きで記載してください。
- 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書（確定申告書付表）」（国税庁ホームページ【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。）で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「④×××円」と二段書きで記載してください。
- 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。

**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 建築 価額の内訳	購入（建築）先・支払先		購入 建築 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	文京区本郷〇-〇-〇	乙野商事	平〇・〇・〇	20,000,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 20,000,000 円
建 物	文京区本郷〇-〇-〇	乙野商事	平〇・〇・〇	15,000,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input checked="" type="checkbox"/> (鉄骨)鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小 計	(ロ) 15,000,000 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)	② 取得費	(イ)+(ロ)-(ハ) 円 31,760,000
<input type="checkbox"/> 標準 15,000,000 円 × 0.9 ×	0.015	16	= 3,240,000 円		

※ 「譲渡所得の申告のしかた(記載例)」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☑してください。

※ 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	台東区根岸〇-〇-〇	つるや不動産	平〇・〇・〇	2,490,000 円
収入印紙代			平〇・〇・〇	45,000 円
その他			平〇・〇・〇	755,000 円
			・ ・	円
			③ 譲渡費用	3,290,000 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 文	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)
短期 長期	所・措・震 31 条の	80,000,000 円	35,050,000 円	44,950,000 円	円	44,950,000 円
短期 長期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
短期 長期	所・措・震 条の	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「6」で計算した内容)を「申告書第三表(分離課税用)」に転記します。

※ 租税特別措置法第37条の9の5の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算明細書」を併せて作成する必要があります。

整理欄