

〈令和7年版〉

確定申告で誤りやすい事項

【所得税編】

【消費税編】

【資産課税編】

令和7年11月

広島国税局 個人課税課
資産課税課

〈令和7年版〉

確定申告で誤りやすい事項

【 所 得 税 編 】

— 目 次 —

○ 令和7年分の確定申告から適用される主な税制改正の内容	1
I 所得金額の計算等	
1 納税地	5
2 所得金額の計算と申告	
(1) 配当所得	5
(2) 不動産所得	5
(3) 事業所得	7
(4) 給与所得	9
(5) 一時所得	10
(6) 雑所得	11
(7) 退職所得	13
(8) 各種所得	13
(9) 所得金額調整控除	13
(10) 損益通算・繰越控除	14
II 所得控除関係	
1 雜損控除	15
2 医療費控除	15
3 社会保険料控除	18
4 小規模企業共済等掛金控除	19
5 寄附金控除	19
6 障害者控除	20
7 配偶者控除	22
8 扶養控除	22
III 税額控除関係	
1 配当控除	26
2 外国税額控除	27
3 (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	27
4 配当所得の源泉徴収税額	30
5 定額減税 (令和6年分特別税額控除額)	30
IV その他	
1 青色申告承認申請書の提出期限	30
2 準確定申告	30
3 更正の請求	30
4 添付書類	33

V 参考資料

1 賃貸用建物の取得等に付隨して支出する諸費用の取扱い	34
2 不動産賃付けの規模による所得税法上の取扱いの差異	35
3 収用補償金の具体的な取扱い	36
4 移転補償金等（収用）に係る一時所得の経費について	37
5 住宅借入金等特別控除と譲渡所得の課税の特例等の適用判定表 住宅借入金等特別控除と措法 35 条①の重複適用関係	38
6 還付申告書及び更正請求書の提出期限等（令和 2 年分～令和 6 年分）	39
	40

令和7年分の確定申告から適用される主な税制改正の内容

➤ 1 基礎控除の改正

(1) 基礎控除の引上げ

基礎控除について、合計所得金額が2,350万円以下である個人の控除額が10万円引き上げられた（所法86①）。

(2) 基礎控除等の特例の創設（措法41の16の2①）

(3) 上記(1)及び(2)の改正の一覧表

合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額(注3))	基礎控除額		
	改正後(注1)		改正前
	令和7年分	令和8年分以後	
132万円以下 (200万3,999円以下)	95万円(注2)		
132万円超 (200万3,999円超)	88万円(注2)		
336万円超 (475万1,999円超)	68万円(注2)		48万円
489万円超 (665万5,556円超)	63万円(注2)		58万円
655万円超 (850万円超)	58万円		

(注1) 改正後の所法86の規定による基礎控除額58万円に、改正後の措法41の16の2の規定による加算額を加算した額となる。

(注2) 58万円にそれぞれ37万円、30万円、10万円、5万円を加算した金額となる。なお、この加算は、居住者についてのみ適用がある。

(注3) 特定支出控除や所得金額調整控除の適用がある場合には、表の金額とは異なる。

(注4) 合計所得金額2,350万円超の場合の基礎控除額に改正はない。

➤ 2 給与所得控除の改正

給与所得控除について、55万円の最低保障額が65万円に引き上げられた（所法28③）。この結果、令和7年分以後の給与所得控除額は、給与の収入金額に応じてそれぞれ次のとおりとなる。

給与の収入金額	給与所得控除額	
	改正後	改正前
162万5,000円以下	65万円	55万円
162万5,000円超	その収入金額×40%-10万円	
180万円超	その収入金額×30%+8万円	
190万円以下		

(注) 給与の収入金額190万円超の場合の給与所得控除額に改正はない。

➤ 3 特定親族特別控除の創設

居住者が特定親族（注1）を有する場合には、特定親族特別控除として、その居住者のその年分の総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額から、その特定親族1人につき、その特定親族の合計所得金額に応じ、次のとおりの控除額を控除する（所法84の2①③）。

特定親族の合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額(注2))		特定親族特別控除額
58万円超	85万円以下(123万円超 150万円以下)	63万円
85万円超	90万円以下(150万円超 155万円以下)	61万円
90万円超	95万円以下(155万円超 160万円以下)	51万円
95万円超	100万円以下(160万円超 165万円以下)	41万円
100万円超	105万円以下(165万円超 170万円以下)	31万円
105万円超	110万円以下(170万円超 175万円以下)	21万円
110万円超	115万円以下(175万円超 180万円以下)	11万円
115万円超	120万円以下(180万円超 185万円以下)	6万円
120万円超	123万円以下(185万円超 188万円以下)	3万円

(注1) 特定親族とは、生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族等(その居住者の配偶者を除く。)及び児童福祉法の規定により里親に委託された児童(青色事業専従者として専従者給与の支払を受けている者及び白色事業専従者に該当する者を除くものとし、合計所得金額が123万円以下であるものに限る。)で控除対象扶養親族に該当しないものをいう(所法84の2①)。

(注2) 特定支出控除の適用がある場合には、表の金額とは異なる。

➢ 4 基礎控除等の改正等に伴う所得税法関係の改正

上記1から3までの改正等に伴い、以下の点についても所要の措置がとられた。

(1) 雜損控除

雑損控除の対象となる資産を有する親族に係る総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額の要件が58万円以下(改正前:48万円以下)に引き上げられた(所令205①)。

(2) ひとり親控除

生計を一にする子に係る総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額の要件が58万円以下(改正前:48万円以下)に引き上げられた(所令11の2②)。

(3) 勤労学生控除

勤労学生の合計所得金額要件が85万円以下(改正前:75万円以下)に引き上げられた(所法2①三十二)。

(4) 配偶者控除

同一生計配偶者の合計所得金額要件が58万円以下(改正前:48万円以下)に引き上げられた(所法2①三十三)。

(注) 上記の引上げによる効果は、同一生計配偶者が障害者である場合の障害者控除等についても及ぶこととなり、また、上記の引上げに伴い配偶者特別控除の対象となる配偶者の合計所得金額要件が58万円超133万円以下(改正前:48万円超133万円以下)となる。

(5) 扶養控除

扶養親族の合計所得金額要件が58万円以下(改正前:48万円以下)に引き上げられた(所法2①三十四)。

(注) 上記の引上げによる効果は、扶養親族が障害者である場合の障害者控除等についても及ぶことになる。

(6) 家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例の改正

給与所得控除の最低保障額が55万円から65万円に引き上げられることに伴い、必要経費に算入する金額の最低保障額が65万円(改正前:55万円)に引き上げられた(措法27、措令18の2②)。

➢ 5 住宅借入金等特別控除制度(住宅ローン税額控除)等の改正

(1) 特例対象個人(注1)が、認定住宅等(注2)の新築等又は買取再販認定住宅等(注3)の取得をし、かつ、その認定住宅等の新築等をした認定住宅等(認定住宅等とみなされる特例認定住宅等(注4)を含む。)又は買取再販認定住宅等の取得をした家屋を令和7年1月1日から同年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合(その認定住宅等の新築等又は買取再販認定住宅等の取得をした日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限る。)において、認定住宅等の住宅ローン税額控除の特例を適用するときの認定住宅等借入限度額は、次のとおり上乗せされた金額とすることができるようになった(措法41⑬)。

居住用家屋の区分	認定住宅等借入限度額
認定住宅(注5)	5,000万円(4,500万円)(注6)
ZEH水準省エネ住宅 (特定エネルギー消費性能向上住宅)	4,500万円(3,500万円)
省エネ基準適合住宅 (エネルギー消費性能向上住宅)	4,000万円(3,000万円)

(注1) 特例対象個人とは、個人で①年齢40歳未満であって配偶者を有する者、②年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は③年齢19歳未満の扶養親族を有する者をいう。

(注2) 認定住宅等とは、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいう。

(注3) 買取再販認定住宅等とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいう。

(注4) 特例認定住宅等とは、小規模居住用家屋(床面積が40m²以上50m²未満)である認定住宅等で令和7年12月31日以前に建築確認を受けたものをいう。

(注5) 認定住宅とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。

(注6) かっこ内は令和7年に居住の用に供した場合の上乗せ前の借入限度額である。

(注7) その他の要件は、現行の認定住宅等の住宅ローン税額控除の特例と同様である。

(2) 特例認定住宅等の新築又は特例認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得について、認定住宅等の住宅ローン税額控除の特例の適用ができることとなった。

ただし、その者の控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用されない(措法41②)。

⇒ 特例対象個人等が令和7年1月1日以後に認定住宅等を居住の用に供する場合について適用される。

➤ 6 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の改正

特例対象個人が、その所有する居住用の家屋について一定の子育て対応改修工事等をして、その居住用の家屋を令和7年1月1日から同年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合には、その特例対象個人の同年分の所得税の額から、子育て対応改修工事等に係る標準的な工事費用相当額(補助金等の交付を受ける場合には、補助金等の額を控除した後の金額とし、その金額が250万円を超える場合には、250万円)の10%に相当する金額を控除することができることとなった(措法41の19の3⑦)。

ただし、その年分の合計所得金額が2,000万円を超える場合には、本特例の適用を受けることはできない(措法41の19の3⑨)

⇒ 改修工事をした家屋を令和7年1月1日以後に居住の用に供する場合について適用される。

➤ 7 特定の基準所得金額の課税の特例(「極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置」)の創設(令和5年度税制改正)

個人でその者のその年分の基準所得金額(注1)が3億3,000万円を超えるものについては、その超える部分の金額の22.5%相当額からその年分の基準所得税額(注2)を控除した金額に相当する所得税額を課すこととされた(措法41の19①)。

(注1) 基準所得金額…その年分の所得税について申告不要制度(①確定申告を要しない配当所得等の特例、②確定申告を要しない上場株式等の譲渡による所得の特例)を適用せずに計算した合計所得金額(その年分の所得税について適用する特別控除額を控除した後の金額)をいう。なお、この合計所得金額には、源泉分離課税の対象となる所得金額を含まない。

(注2) 基準所得税額…その年分の基準所得金額に係る所得税の額(分配時調整外国税相当額控除及び外国税額控除を適用しない場合の所得税の額とし、附帯税の額を除く)をいう。
⇒ 令和7年分以後の所得税について適用する。

I 所得金額の計算等

1 納税地

誤りやすい事項	非居住者の申告を納税管理人が行う場合、納税管理人の住所地を納税地としている。
(考え方)	
国内に住所を有しない納税者(非居住者)の所得について納税管理人が申告する場合は、非居住者の従前の住所地の所轄税務署が確定申告書の提出先となる(所法15)。	

2 所得金額の計算と申告

(1) 配当所得

誤りやすい事項	源泉徴収後の手取り金額で申告している。
(考え方)	
配当所得 = 収入金額(源泉徴収前) - 株式等を取得するための負債利子(所法24②)	

誤りやすい事項	匿名組合契約等の利益の分配を配当所得として申告している。
(考え方)	
匿名組合員が匿名組合契約に基づき営業者から受ける利益の分配は雑所得となる(所基通36・37共-21)。なお、匿名組合契約等の利益の分配に対しては、20.42%の税率により計算される所得税及び復興特別所得税が源泉徴収される(所法210、211)。	

誤りやすい事項	複数の源泉徴収口座で配当等を受領している場合、一部の口座のみを選んで申告することはできないと考えている。
(考え方)	
申告は源泉徴収口座ごとに選択することができる(措法37の11の6⑨)。なお、1つの口座内の利子所得と配当所得のいずれか一方のみを申告することはできない。	

(2) 不動産所得

○ 収入金額

誤りやすい事項	共益費、駐車場等付随収入を収入金額に含めていない。
(考え方)	
共益費、駐車場等付随収入は、収入金額となる。	
○ 礼金、権利金、名義書換料、更新料等も収入金額となる。	
なお、保証金、敷金等で返還を要しなくなったものも収入金額となる(所基通36-7)。	
○ 税込経理方式を採用している個人事業者が受ける消費税等の還付税額は雑収入となる。	
なお、収入すべき時期については、原則として、消費税等の申告書が提出された日の属する年分とされる。	

(参考)

○ 未分割の相続財産から生じる不動産所得については、法定相続分により申告する(民法898)。

※ 申告後に、法定相続分と異なる分割が行われても、当該申告について修正申告又は更正の請求により是正する必要はなく、分割後からその相続分に応じて申告すればよい(民法909)。

○ 必要経費

誤りやすい事項	建物の損害保険料のうち、積立部分を必要経費に算入している。
---------	-------------------------------

(考え方)

建物の損害保険料(長期総合保険、JAの建物更生共済など)のうち、積立部分は必要経費に算入できない(所基通36・37共-18の2)。

誤りやすい事項	信用保証協会に支払った保証料を、支払った年分の必要経費に全額算入している。
---------	---------------------------------------

(考え方)

信用保証協会に支払った保証料は、前払費用又は繰延資産として、保証期間であん分して必要経費に計上する(所令137①二)。

誤りやすい事項	減価償却費の計算において、相続人が被相続人の選択していた定率法を採用している。
---------	---

(考え方)

平成10年4月1日以後に取得した建物の減価償却は、定額法によることとされているが、この取得には相続、遺贈又は贈与によるものも含まれる(所令120①一、所基通49-1)。

誤りやすい事項	減価償却費の計算において、土地の取得価額を建物の取得価額に含めて計算している。
---------	---

(考え方)

土地は減価償却資産に含まれない。

なお、マンションを取得した場合、取得に際して支払った消費税の額から建物の取得価額が算定できる。

○ 家事用部分の費用(固定資産税、支払利息等)は、必要経費とならない(所法45①一、所令96)。

※ 家事用部分のあん分が必要な場合がある。

※ V 参考資料「1 賃貸用建物の取得等に付隨して支出する諸費用の取扱い」(34頁)

○ 事業的規模でない場合

誤りやすい事項	不動産貸付が事業的規模で行われていないにもかかわらず、固定資産の損失を全額必要経費に算入している(不動産所得が赤字となっている)。
---------	---

(考え方)

事業的規模でない場合、業務用の資産についての資産損失は、当該損失を控除する前の所得金額が限度となる(所法51①④)。

誤りやすい事項	不動産貸付が事業的規模で行われていないにもかかわらず、事業専従者給与(控除)を必要経費に算入している。
---------	---

(考え方)

業務的規模で不動産貸付を行っている場合は、事業専従者給与(控除)は認められない(所法57①③)。

※ V 参考資料「2 不動産貸付けの規模による所得税法上の取扱いの差異」(35頁)

○ 損益通算

誤りやすい事項	不動産所得が赤字の場合において、必要経費の中に土地等を取得するために要した借入金利子があるにもかかわらず、そのまま他の所得と損益通算を行っている。
---------	---

(考え方)

損失のうち、土地等を取得するために要した借入金の利子の額に対応する部分の金額は、損益通算に当たってはなかったものとされる(措法41の4①)。

(3) 事業所得

○ 必要経費

誤りやすい事項	減価償却資産を購入する際に支払った購入手数料を事業所得の必要経費としている。
(考え方)	
減価償却資産を購入する際に支払った購入手数料は、当該資産の取得価額に算入される(所令126①一)。	
(参考)	

業務の用に供される資産(相続、遺贈又は贈与により取得した資産を含む)に係る固定資産税、登録免許税等は、当該業務に係る各種所得の金額の計算上、必要経費に算入される(所基通37-5)。

※ 減価償却資産に係る登録免許税等(所基通49-3)についても、同様の取扱いとなる。

○ 太陽光発電設備に係る減価償却

誤りやすい事項	連系工事負担金(個人の有する太陽光発電設備を電力会社の電力系統に連系することにより、電力会社の電気供給設備を新たに設置又は変更する場合に発生する系統連系工事費用)の金額を太陽光発電装置の取得価額に含めて、所得税額の特別控除若しくは減価償却費の特別償却の計算を行っている。
---------	---

(考え方)

連系工事負担金は、繰延資産に該当するため、太陽光発電装置の取得価額に含めることはできない。償却期間については、無形減価償却資産である「電気ガス供給施設利用権」の耐用年数に準じて「15年」とする。

○ 太陽光発電設備の耐用年数は基本的には17年(別表第2 機械及び装置の耐用年数表>55 前掲の機械及び装置以外のもの並びに前掲の区分によらないもの>その他の設備>主として金属製のもの)。

○ 太陽光発電設備のソーラーパネル部分を建物の屋根と一体化させたいわゆるソーラーパネル葺住宅の場合は、屋根材として使用されるソーラーパネルが建物の一部を構成するものであることから、別表第1の「建物」の各耐用年数に該当する。

なお、屋根材としてのソーラーパネルとは別個に設置されるものであるが太陽光発電設備の一部であるパワーコンディショナなどの部分については、原則として「機械及び装置」(耐用年数17年)に該当する。

ただし、契約書等において当該「機械及び装置」部分が「建物」部分と区分されず、取得対価の額を、建材型ソーラーパネルとその他の部分に合理的に区分することが困難な場合には、一般に「機械及び装置」の耐用年数に比して「建物」の耐用年数が長いことから、主要部分である建材型ソーラーパネルとその他の部分とを区分せずに設備全体を「建物」として減価償却を行うこととして差し支えない。

(参考)

○ 太陽光発電設備による余剰電力の売却収入

- ① 紹与所得者、個人事業者又は不動産賃貸業を営む個人が、自宅に太陽光発電設備を設置し、家事用資産として使用し、その余剰電力を売却…雑所得
- ② 個人事業者が、自宅兼店舗に設置した太陽光発電設備による余剰電力を売却…事業所得の付随収入
- ③ 不動産賃貸業を営む個人が、賃貸アパートの屋上に設置した太陽光発電設備により発電された電力を賃貸アパートの共用部分に使用し、余剰電力を売却…不動産所得

○ 太陽光発電設備により生じた電力の全量売電収入

業務又は居住の用に供する建物に太陽光発電設備を設置して全量買取により電気を売却して得る所得は、一定の管理を行っている場合は、一般的に事業所得になる(特段の管理を行っていない場合は雑所得)。

① 事業所得となる場合

- ・ 電気主任技術者の選任を行っている場合(出力量50kW以上の場合)
- ・ 出力量が50kW未満の場合であっても、次のような一定の管理を行っている場合
 - A 土地の上に設備を設置した場合で、当該設備の周囲にフェンス等を設置しているとき
 - B 土地の上に設備を設置した場合で、当該設備の周囲の除草や当該設備に係る除雪等を行っているとき
 - C 建物の上に設備を設置した場合で、当該設備に係る除雪等を行っているとき
 - D 賃借した建物や土地の上に設備を設置したとき

② 事業所得にならない(雑所得になる)場合

自己の建物の上に設備を設置した場合で、特段の管理を行っていないとき。

○ 青色申告特別控除

誤りやすい事項	確定申告書を申告期限後に提出したにもかかわらず、55万円(65万円)の青色申告特別控除を適用している。
---------	---

(考え方)

55万円の青色申告特別控除は、損益計算書及び貸借対照表を添付した確定申告書を申告期限内に提出した場合に適用される(措法25の2③⑥)。

(参考)

上記の要件に加え、次の要件のいずれかを満たす場合には65万円の青色申告特別控除を適用することができる(措法25の2④)。

- (1) 65万円控除について届出書を提出し、事業に係る仕訳帳及び総勘定元帳について、電帳法に定めるところにより

優良な電子帳簿の保存を行っていること。

- (2) 所得税の確定申告書、貸借対照表及び損益計算書等の提出をe-Taxを使用して電子データで行うこと(イメージデータによる送信は適用対象外となる)。

青色申告 特別控除額	適用要件
10万円	簡易な記帳
55万円	①正規の簿記の原則で記帳 ②貸借対照表と損益計算書を添付 ③期限内に申告
65万円	上記①～③ + e-Taxで申告又は優良な電子帳簿の保存

誤りやすい事項	令和3年分の確定申告以降、還付申告書等の提出期限が統一された(所法120、122)ことを受け、還付申告書を提出できる日から5年以内に提出すれば、55万円又は65万円の青色申告特別控除を適用できると考えている。
---------	--

(考え方)

還付申告書等を提出する場合であっても、55万円又は65万円の青色申告特別控除の適用を受ける場合の提出期限とは、その年の確定申告期限(3月15日)である(措基通25の2-6)。

(4) 納与所得

○ 特定支出の控除

誤りやすい事項	非課税となる通勤手当を支給されていたにもかかわらず、特定支出の控除の適用の際に、支払った運賃の全額を通勤費として計算している。
---------	---

(考え方)

給与等の支払者により補填される部分があり、かつ、その補填される部分につき所得税が課されない場合における、その補填される部分は特定支出に含まれない(所法57の2②)。

○ インセンティブ報酬

誤りやすい事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外国親会社から100%日本子会社の従業員等に付与されたストック・オプション(株式取得)の権利行使に係る経済的利益を株式等の譲渡所得としている。 ○ 外国親会社から100%日本子会社の従業員等に付与されたストック・オプション(株式取得)の権利行使に係る経済的利益を申告せず、同日に行った株式売却に係る株式等の譲渡所得のみを申告している。
---------	--

(考え方)

税制非適格のストック・オプションの権利行使に係る経済的利益は、給与所得等として課税される。また、権利行使により取得した株式を売却した際には、譲渡価額と権利行使時の価額との差額分について、株式等の譲渡所得として課税される(所法28、36、所基通23～35共-6)。

誤りやすい事項	インセンティブ報酬に係る経済的利益が給与収入に該当する場合において、当該経済的利益について源泉徴収されていないにもかかわらず、主たる給与が年末調整済であり、当該経済的利益の金額が20万円以下(その他の所得無し)であることから確定申告していない。
---------	--

(考え方)

2以上の給与等の支払を受けている場合、当該給与等の全部について所得税法第183条(給与所得に係る源泉徴収義務)又は同法第190条(年末調整)の規定による所得税の徴収をされていなければ(されるべき場合を含む)、確定申告を要しない場合には該当しないため、確定申告が必要である(所法121①二)。

○ 同族会社の役員等の申告義務

誤りやすい事項	同族会社の役員や役員と親族関係にある者で、その同族会社から給与以外に「貸付金の利子」、「店舗や工場などの賃貸料」及び「機械・器具の使用料」などの支払を受けているにもかかわらず申告していない。
---------	---

(考え方)

同族会社の役員や役員と親族関係にある者は、その同族会社等から受ける給与所得以外の所得が20万円以下であっても申告する必要がある(所法121①、所令262の2)。

○ 還付申告の場合の20万円以下の所得

誤りやすい事項	勤務先で年末調整が済んでいる給与所得者が医療費控除等の還付申告をする場合、年末調整済以外の給与収入又は給与以外の所得を合算して申告していない。
---------	---

(考え方)

確定申告をする場合は、給与所得以外の所得が20万円以下であっても、合算して申告する必要がある(所法120、121、122)。

(5) 一時所得

○ 満期返戻金等の申告

誤りやすい事項	損害保険契約に基づき受領する満期返戻金を、店舗に係るものであるとして、事業所得の総収入金額に算入している。
---------	---

(考え方)

事業に係る損害保険契約に基づき受領する満期返戻金については、一時所得に該当するものとして取り扱われている(所基通34-1(4))。

※ 満期返戻金等の一時所得の計算

長期損害保険契約に基づく満期返戻金等の支払を受けた場合には、当該満期返戻金等に係る一時所得の金額の計算に当たっては、当該損害保険契約に係る保険料の総額からそのうちのその者の各年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入している部分の金額を控除した残額を、所令184②二に規定する「保険料又は掛金の総額」として、同号の規定を適用する(所基通36・37共-18の6)。

また、所令183又は所令184に規定する「保険料又は掛金の総額」から事業を営む個人又は法人が使用人のために

支出した保険料又は掛金で当該個人又は法人の所得金額の計算上、必要経費又は損金に算入されるもののうち、使用人の給与所得に係る収入金額に含まれないものの額を控除して計算する。

誤りやすい事項	2口以上の満期保険金等がある場合で、黒字となったものだけで一時所得を計算している。
---------	---

(考え方)

2口以上の満期保険金等がある場合で、その一つが赤字(受取額以上に保険料を支払っていた)のときは、一時所得内で通算することとなる(所法34②)。

誤りやすい事項	契約期間が5年以内の建物更生共済金の満期返戻金について一時所得として申告している。
---------	---

(考え方)

契約期間が5年以下又は5年以内に契約を解約したに基づき支払いを受ける差金は、源泉分離課税(税率20.315%)の対象となり、確定申告をすることはできない(所法174八、措法41の10)。

(6) 雜所得

誤りやすい事項	副業を行っている給与所得者について、副業に係る収入は例年100万円程であり、帳簿は作成しておらず、取引書類等も保存していない。この所得について事業所得として申告した。
---------	---

(考え方)

事業所得と認められるかどうかは、その所得を得るための活動が、社会通念上事業と称するに至る程度で行っているかどうかで判断する。

なお、その所得に係る取引を記録した帳簿書類の保存がない場合(その所得に係る収入金額が300万円を超え、かつ、事業所得と認められる事実がある場合を除く。)には、雑所得に該当する(所基通35-2(注))。

(参考)

所得税基本通達35-2(業務に係る雑所得の例示)については、令和4年10月の改正後の法令解釈通達及び雑所得の範囲の取扱いに関する所得税基本通達の解説が国税庁HPに掲載されている。

・事業所得と業務に係る雑所得等の区分(イメージ)

収入金額	記帳・帳簿書類の保存あり	記帳・帳簿書類の保存なし
300万円超	概ね事業所得 ^(注)	概ね業務にかかる雑所得
300万円以下		業務に係る雑所得 ※資産の譲渡は譲渡所得・その他雑所得

(注) 次のような場合には、事業と認められるかどうかを個別に判断することとなる。

- ① その所得に係る収入金額が、例年、300万円以下で主たる収入に対する割合が僅少である(概ね10%に満たない)場合
- ② その所得が例年赤字で、かつ、赤字を解消するための取組を実施していないなど営利性が認められない場合

○ 公的年金等

誤りやすい事項	過去に遡って公的年金等の支給を受けたが、支給を受けた年分の収入金額として計算している。
(考え方)	
<p>過去に遡って公的年金等の支給を受けたものは、対応する各年分の所得として計算する。</p> <p>○ 裁定、改定等の遅延、誤びゅう等により既往に遡って支払われる公的年金等については、法令等により定められた当該公的年金等の計算の対象とされた期間に係る各々の支給日による(所基通36-14(1)(注))。</p> <p>※ 遺族が受け取る未支給年金は、当該遺族が支給を受けた年分の一時所得となる。</p> <p>(参考) 国税庁ホームページ掲載質疑応答事例「未支給の国民年金に係る相続税の課税関係」</p>	
(参考)	
<p>公的年金等の収入金額が400万円以下であり、かつ、その年分の公的年金等に係る雑所得以外の所得金額が20万円以下である場合には、その年分の所得税について確定申告書を提出することを要しない(所法121③)。</p> <p>※ 所得税の確定申告が必要ない場合であっても、住民税の申告が必要な場合がある。</p> <p>※ 公的年金等の受給者の扶養親族等申告書に扶養親族として記載された者を、確定申告において他の者の扶養親族とする場合には、公的年金等に係る申告不要制度を適用することはできず、確定申告により当初扶養親族としていた者を除外しなければならない(所令218①)。</p> <p>※ 平成27年分以降、源泉徴収の対象とならない国外において支払を受ける公的年金等の支給を受ける者は、この制度を適用できない(所法121③)。</p>	

○ 家内労働者等の特例

誤りやすい事項	シルバー人材センターから70万円の収入があるとともに、公的年金等以外の個人年金収入が200万円ある(当該年金収入に対応して控除すべき掛金の額が100万円)者が、家内労働者の所得計算の特例を適用し、65万円と100万円との合計額165万円を必要経費としている。
(考え方)	
<p>公的年金等以外の個人年金収入に対応して控除すべき掛金の額が65万円以上(令和2年分～令和6年分の場合55万円以上)であるため、家内労働者等の所得計算の特例の適用はない(措法27)。</p> <p>※ この特例は、所法35③に規定する公的年金等に係る雑所得を除いたところで適用する。</p> <p>※ この特例の適用を受ける場合は、「家内労働者等の事業所得等の所得計算の特例の適用を受ける場合の必要経費の額の計算書」を使用し、申告書に添付する必要がある(所法120①)。</p> <p>※ シルバー人材センターと会員の契約は「請負・委任契約関係」が大半のため、雑所得となるが、有料職業紹介やシルバー派遣など、雇用関係に基づく場合は給与所得となる。</p>	

○ 暗号資産

誤りやすい事項	「所得税の暗号資産の評価方法の届出書」を提出していないにもかかわらず、暗号資産の取得価額を移動平均法で算出している。
(考え方)	
暗号資産の取得価額は「総平均法」又は「移動平均法」のいずれかの方法で計算することとなるが、「所得税の暗号資産の評価方法の届出書」の提出がない場合は、「総平均法」で計算することとなる。(所法48の2①、所令119の2①、所令119の5①)	

(7) 退職所得

誤りやすい事項	退職所得がある者が確定申告書を提出する際、退職所得について源泉徴収が済んでいることから申告不要とし、退職所得以外の所得のみで「合計所得金額」を計算している(「合計所得金額」に退職所得を加算していない。)。
(考え方)	
「合計所得金額」の計算に当たっては、退職所得金額の確定申告が不要な場合でも「合計所得金額」の計算に退職所得金額を加算する必要がある。	
近年、公的年金等控除、配偶者控除、基礎控除の控除額の算定において「合計所得金額」を使用する税制改正が行われたことから、源泉徴収が済んでいる退職所得を申告不要とすることで「合計所得金額」の計算を誤り、結果として、各種控除の計算に影響を及ぼすおそれがある。このため、 <u>退職所得がある納税者が確定申告書を提出する場合には、確定申告書への記載(入力)を省略せず、退職所得を含めて申告するよう指導する。</u>	
(参考)	
「合計所得金額」とは、純損失の繰越控除や雑損失の繰越控除等を適用しないで計算した総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計金額をいう(分離課税の対象となる株式等の譲渡所得等の金額がある場合には、その金額等を含む。)。	

(8) 各種所得

※ V 参考資料 「3 収用補償金の具体的な取扱い」(36頁)

「4 移転補償金等(収用)に係る一時所得の経費について」(37頁)

(9) 所得金額調整控除

誤りやすい事項	夫婦の両方が、その年の給与等の収入金額が850万円を超えており、扶養親族に該当する23歳未満の子が一人いる場合に、夫だけが所得金額調整控除の適用を受けていた。
(考え方)	
所得税法84条の「扶養控除」の場合、2以上の居住者の扶養親族に該当する者については、いずれか一の居住者の扶養親族とみなされる(所法85⑤、所令219②)。しかし、所得金額調整控除においては、そのような規定がないため、要件に該当すれば夫婦両方が調整控除の適用を受けられる(措法41の3の11)。	

(10) 損益通算・繰越控除

誤りやすい事項	前年分以前に生じた青色申告に係る純損失の金額がある者が給与所得のみ(白色申告)となった場合に、純損失の繰越控除をしていない。
---------	--

(考え方)

前年分以前に生じた青色申告に係る純損失の金額がある者が給与所得のみ(白色申告)となっても、当該金額を記載した確定申告書を提出すれば控除できる(所法70)。

※ 純損失の繰越控除は、純損失が生じた年分に青色申告書を提出し、その後連続して確定申告書を提出していることが要件となっている(所法70④)。

(参考)

損益通算できない損失

○ 生活に通常必要でない資産に係る所得の計算上生じた損失(所法69②)

※ 申告分離課税分以外の譲渡所得内での通算は可能(所法33③)

○ 先物取引に係る事業所得、譲渡所得及び雑所得の金額の計算上生じた損失は、他の先物取引に係る事業所得、譲渡所得及び雑所得の金額との損益通算は可能だが、先物取引に係る雑所得等以外の所得金額との損益通算はできない(措法41の14)。

II 所得控除関係

1 雜損控除(所法72)

○ 適用要件

誤りやすい事項	振り込み詐欺による損失を申告している。
(考え方)	
振り込み詐欺、フィッシング詐欺、ロマンス詐欺による損失は雑損控除の対象外である。	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害・盗難・横領による損失のみが該当する(限定列挙)。 ※ 損失を生じた者の意思に基づかない一種の不可抗力による損失のみを意味し、その損失の生じた者の意思が介在する場合の損失(例えば詐欺による損失、保証債務の履行により生じた損失、手付金の回収ができなくなった場合など)は含まない。 ○ アスベストの除去費用は該当しない。 ○ スキミング被害による損失は該当する。 	

○ 控除額の計算

誤りやすい事項	原状回復費用の全額を災害関連支出としている。
(考え方)	
原状回復費用があった場合の災害関連支出は、住宅、家財などの損失額に相当する部分の支出を除いた金額となる。	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 時価を見積もる場合は、新品としての再取得価額で計算することはできず、再取得価額から減価相当額を控除しなければならない。 ○ 損害保険等による補填金を控除する(補填金を受領していない場合でも見積額で計算する)。 	

2 医療費控除(所法73)

○ 適用要件

誤りやすい事項	生計を一にしていない父母の入院費用を医療費控除の対象に含めて申告している。
(考え方)	
自己又は生計を一にする配偶者その他の親族(6親等内の血族及び3親等内の姻族)のための医療費を支払った場合に適用される(所法73①)。	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 申告時に生計が別でも、支払った時に生計が一であればよい(所基通73-1)。 ○ 「生計を一にする」とは、必ずしも同一の家屋に起居していることをいうものではない(所基通2-47)。 ① 勤務、修学、療養等の都合上他の親族と日常の起居を共にしていない親族がいる場合であっても、次に掲げる場合に該当するときは、これらの親族は生計を一にするものとする。 	

- ・ 当該他の親族と日常の起居を共にしていない親族が、勤務、修学等の余暇には当該他の親族のもとで起居を共にすることを常例としている場合
 - ・ これらの親族間において、常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われている場合
- ② 親族が同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は生計を一にするものとする。

○ 控除対象年分

誤りやすい事項	クレジットカードで支払った医療費について、クレジットカード会社に支払った日(口座引落としの日)の年分の医療費控除としている。
(考え方)	
クレジットカードを利用して医療費を支払った日(クレジットカード会社が立替払をした日)の年の医療費控除となる。	

○ 補填される金額

誤りやすい事項	高額医療費につき補填された金額を控除していない。
(考え方)	
補填金を受け取った場合、補填金の基となった医療費から差し引く(年内に補填金を受領していない場合も見込額で計算する)。	
【補填金】	
<p>① 社会保険、共済に関する法律に基づく給付金(健康保険法の規定により支給される療養費、出産育児一時金、家族出産育児一時金、家族療養費及び高額医療費等)</p> <p>※ 出産手当金は補填金に該当しない(休業補償)。</p> <p>② 損害保険又は生命保険契約(共済契約)に基づき受領した、医療保険金、入院費給付金等</p> <p>③ 医療費の補填を目的とした損害賠償金</p> <p>④ 任意の互助組織から医療費の補填を目的として支払を受ける給付金</p> <p>※ 勤務先の社員で構成している互助会からの見舞金や知人から受け取った見舞金は該当しない。</p> <p>⑤ 各自治体が実施している不妊治療にかかる助成金</p> <p>⑥ 高額医療・高額介護合算制度における高額介護合算療養費及び高額医療合算介護(予防)サービス費並びに高額療養費制度における外来療養に係る年間の高額療養費</p> <p>※ 当該制度の計算期間の末日(7月31日)の属する年分の医療費から差し引く。</p>	
(参考)	
<p>○ がん等の三大疾病により受けたりビング・ニーズ特約による生前給付金は、疾病により重度障害の状態になったことなどにより支払を受けるものであり、医療費を補填するものではない(非課税所得)。</p> <p>○ 入院給付金等の金額が当該治療費を超えた場合でも、その金額を他の治療費から差し引く必要はない(所法73①)。</p>	

- 確定申告書を提出する時までに、保険金等の額が確定していない場合は、その見込額を医療費から差し引き、確定後の金額と相違があるときは、遡って医療費控除額を訂正(修正申告又は更正の請求)する(所基通73-10)。
- 医療費の支払者と補填金の受領者が異なっていても、医療費の補填を目的として支払を受ける保険金であれば医療費から差し引く。
- 入院費用を12月と翌年1月に支払い、その入院費用を補填する保険金を受け取った場合は、原則として、その保険金を入院費用の額に応じて各年に按分する。

誤りやすい事項	支払った医療費を超えて受け取った保険給付金を他の疾病の医療費から差し引いている。
(考え方)	
保険給付金など支払った医療費を補填する保険金等を受け取った場合には、支払った医療費の金額からその保険金等の金額を差し引くこととされているが、この場合の差引計算は、その保険等の対象となる医療費ごとに行い、支払った医療費の金額を上回る部分の保険金等の額は、他の医療費の金額からは差し引く必要はない。	

○ 医療費の金額

誤りやすい事項	医療費通知に記載されている医療費の自己負担額が、実際に支払った医療費の領収書の金額と異なる場合に、医療費通知に記載されている自己負担額を医療費控除の対象金額としている。
(考え方)	
①医療費通知に記載されている診療年月はあくまで診療を受けた年月であり、実際に当該医療費を支払った金額は異なる場合があること、②医療費通知に記載されている自己負担の額は、保険点数から計算された概算の医療費であり、実際の請求額とは異なる場合があることから、医療費通知に記載されている診療については、対応する領収書から計算し、その年中に実際に支払った医療費の額を記載する必要がある。	

誤りやすい事項	後発医薬品(ジェネリック医薬品)のある先発医薬品の支払のうち「特別の料金」の支払について、医療費控除の対象金額に含めないこととしていた。
(考え方)	
令和6年10月から、後発医薬品がある医薬品で、一部の先発医薬品の処方等又は調剤を希望する患者については、「特別の料金」を支払うことされた。「特別の料金」については、対象となる先発医薬品の価格の一部に相当する金額を支払うものであることから、医療費控除の対象となる。	
なお、「特別の料金」は、保険適用外部分の金額であることから、「医療費のお知らせ」等に記載されないため、確定申告をする場合は、領収書から「特別の料金」を集計し、医療費の額に算入する必要がある。	

○ 添付書類

誤りやすい事項	おむつ費用に係る医療費控除を初めて受ける者について、「おむつ使用証明書」の添付がないことを理由におむつ費用について医療費控除の対象としていない。
(考え方)	
<p>おむつ費用の医療費控除適用が一年目の者については、「おむつ使用証明書」が必要とされていたところ、有効期間が6か月以上の要介護認定を受けている者で、その主治医意見書におむつの使用に係る一定の事項が記載されているものについては、令和6年分以降の所得税について、令和7年以降に申告を行う場合に「おむつ使用証明書」に代えて、(これまで2年目以降の者について認められていた)「主治医意見書の内容を確認した書類」又は「主治医意見書の写し」によることも可能となった。</p>	
(参考)	
<p>「主治医意見書の写し等」について、要介護認定の期間の最長期間が48か月となったことを受け、これまで3年以内に発行された「主治医意見書の写し等」に限って使用を認めていたところ、4年前のものであっても使用可能となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 令和6年10月18日付「おむつに係る費用の医療費控除の取扱いについて(情報)」 	

3 社会保険料控除(所法74、所令208)

○ 控除対象

誤りやすい事項	口座振替により支払った保険料を口座名義人と異なる者の社会保険料控除として申告している。
(考え方)	
<p>口座振替により保険料を支払った場合には、その口座名義人に対して社会保険料控除が適用される。</p>	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 国民年金保険料を2年前納した場合の社会保険料控除については、以下のいずれかの方法を選択することができる。 <ul style="list-style-type: none"> ① 全額を納めた年に控除する方法(一括方式) ② 各年分の保険料に相当する額を各年に控除する方法(分割方式) <p>※ 一括方式から分割方式への計算方法の変更又は分割方式から一括方式への計算方法の変更を行う旨の更正の請求は認められない。</p> ○ 国民年金保険料及び国民年金基金の掛金については、その支払をした旨を証する書類(控除証明書又は領収書)を添付又は提示する必要がある(所令262①二)。 ○ 医師年金の掛金は、社会保険料控除の対象とならない。 	

○ 介護保険料

誤りやすい事項	納税者と生計を一にする配偶者や親族が支払を受ける公的年金等から控除(特別徴収)された介護保険料を、納税者の社会保険料控除の対象としている。
(考え方)	
<p>特別徴収された者の社会保険料控除となる。</p>	

4 小規模企業共済等掛金控除(所法75)

誤りやすい事項	妻の小規模企業共済等掛金を、夫の掛金と一緒に夫の所得から控除している。
(考え方)	
納税者本人の第1種共済契約に基づくものが対象となる(証明書の添付又は提示が必要(所法120③一、所令262①)。	

5 寄附金控除(所法78)

○ 控除対象

誤りやすい事項	入学願書受付日に学校へした寄附金を寄附金控除としている。
(考え方)	
入学願書受付の開始日から入学が予定されている年の年末までにした学校への寄附は、原則、入学と相当の因果関係のあるものに該当し、寄附金控除の対象とはならない(所基通78-2)。	
(参考)	
寄附金控除の対象となるものの例	
○ 甲子園出場に対する寄附 ※ 学校の設置者である地方公共団体が正式に採納しない限り、対象となる。	
○ 先祖の菩提寺への寄附 ※ 宗教法人「×○寺」とした公益法人であっても、財務大臣の特定寄附金に該当する旨の指定がなければ対象となる。	
○ 政党的な党費や会費 ※ 一定の規約等に基づく債務の履行として、継続的・定期的に納入する金銭と認められる。	
○ 海外で発生した災害に対する救援募金(義援金)。ただし、特定公益法人に対するものは対象となる。	

○ ふるさと納税に係る寄附金控除

誤りやすい事項	ふるさと納税を行い、「ふるさと納税ワンストップ特例制度」(以下「ワンストップ特例」という。)を利用したことから、医療費控除を受けるなどの理由により確定申告をする際ににおいて、当該ふるさと納税について寄附金控除を適用していない。
---------	---

(考え方)

ワンストップ特例を利用した者が、①確定申告をする場合、②5団体を超える自治体にふるさと納税を行った場合は、ふるさと納税を行った全ての金額を寄附金控除の計算に含めて確定申告をする必要がある。

【ワンストップ特例】

確定申告の不要な給与所得者等がふるさと納税を行った場合、ふるさと納税の自治体が5団体以内で、各ふるさと納税先の自治体に特例の適用に関する申請書を提出すれば、確定申告をせずに、住民税からふるさと納税の寄附金控除が受けられる。

(参考)

- ふるさと納税に係る寄附金控除について確定申告をする場合は、次の書類を添付書類として取り扱う。
 - ① 寄附者の氏名、住所、寄附金の額及び寄附をした日の記載があり、かつ、当該寄附金がふるさと納税である旨の印字のある振込票の控(受領証)。
 - ※ 原本に限るものとし、ATMでの振込等により受領する控は含まない。
 - ② ふるさと納税専用口座への振込である場合における次のいずれかの書類。
 - ・ 上記①の振込票の控(受領証)。
 - ・ 寄附者の氏名、寄附金の額及び寄附をした日の記載がある振込票の控(受領証)並びに当該振込金額がふるさと納税専用口座であることが分かる書類。
 - ※ 受領証は、ATMの振込等により受領する控を含む。
- ふるさと納税に係る総務大臣の指定がない地方公共団体に対する寄附金については、寄附金控除の対象にはなるが、ふるさと納税(個人住民税の特例控除)の対象とならない。

○ 税額控除との関係

誤りやすい事項	所得控除又は税額控除の適用を受けることを選択できる寄附金について、一部を所得控除、一部を税額控除としている。
---------	--

(考え方)

①政党及び政党の政治資金団体に対する寄附金、②認定NPO法人等に対する寄附金、③公益社団法人等に対する寄附金については、寄附金控除の適用を受けるか税額控除の適用を受けるか選択できるが、その全額について、いずれの適用を受けるか選択しなければならない(措基通41の18-1、41の18の2-1、41の18の3-1)。

6 障害者控除(所法79)

○ 控除対象

誤りやすい事項	16歳未満の扶養親族の障害者控除を申告していない。
---------	---------------------------

(考え方)

障害者控除は、16歳未満の扶養親族を有する場合で扶養控除の適用がないときも適用できる。

(参考)

【各種手帳と障害者控除】

手帳名	特別障害者	障害者	摘要
身体障害者手帳	一、二級	三級～	交付を申請中で、明らかに身体の障害があると認められる場合は、手帳がなくても認められる。
療育手帳	A	B～	
原子爆弾被爆者健康手帳	厚生労働大臣の認定を受けた人		特別障害者しかない。
精神障害者保健福祉手帳	一級	二級～	
公害医療手帳			別途、身体障害者手帳の交付等を受ける必要がある。

【障害者及び特別障害者の範囲(所令10①②)】

- ① 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者(特別障害者)、精神保健指定医等の判定により知的障害者とされた者(精神保健指定医等の判断により重度の知的障害者とされた者は特別障害者)。
- ※ 成年被後見人も該当する。
- ※ 診断書により判定する。
- ② 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者(障害等級が1級である者は特別障害者)。
- ③ 身体障害者手帳の交付を受けている者(身体上の障害の程度が1級又は2級である者は特別障害者)。
- ※ 「障害認定通知書」、「特別児童扶養手当等認定通知書」では控除できない。
- ④ 戦傷病者手帳の交付を受けている者(障害の程度が特別項症から第3項症までの者は特別障害者)。
- ⑤ 原子爆弾被爆者健康手帳を受けている者で厚生労働大臣の認定を受けている者(特別障害者)。
- ※ 広島県から被爆者健康手帳の交付を受けている者で、被爆者健康手帳の表面の「公費負担医療の受給者番号(手帳番号)」が15万台であるもの。
- ※ 広島市から被爆者健康手帳の交付を受けている者で、被爆者健康手帳の裏面に「法第11条第1項の認定」のゴム印の押印のあるもの(ただし、ゴム印は本人の選択であるため、押印がない場合もある)。

法 第 11 条 第 1 項 の 認 定		
認 定 年 月 日	● ● . ● ● . ● ●	・ ・
認 定 番 号	○ ○ ○ ○ ○ ○ - ○	

- ※ 被爆者援護法第11条第1項の厚生労働大臣の認定を受けた者とは、病気やけがが、原子爆弾の傷害作用によるものであり、現に治療を要する状態にあるとの認定を受けた者(認定被爆者)のことをいう。この認定を受けた者は、その認定された病気やけがについて医療の給付を受けることができる。なお、この認定は「人」に対する認定ではなく、「病気」に対する認定である。
- ※ 当該厚生労働大臣の認定を受けた者は、医療特別手当(月額154,090円)又は特別手当(月額56,900円)を受給できる。健康管理手当(月額37,900円)は、医療特別手当又は特別手当を受給している人に対しては支給されないため、健康管理手当を受給している者は、障害者には該当しない(支給額はいずれも令和7年4月現在のもの)。
- ※ 特別障害者の適用は、医療特別手当又は特別手当の受給開始日の年分まで遡らない(厚生労働大臣の認定日の属する年分から適用)。
- ⑥ 常に就床を要し、複雑な介護を要する者(特別障害者)。
- ※ 診断書により判定する。
- ・ 「引き続き6か月以上にわたり身体の障害により就床を要し、介護を受けなければ自ら排便等をすることができない程度の状態である旨の内容」(所基通2-39)
- ⑦ 年齢65歳以上の者で、その障害の程度について市町村等の認定を受けている者(例えば認知症等)(障害の程度が①及び③に準ずるものとして市町村長等の認定を受けている者は特別障害者)。
- ※ 障害者控除対象者認定書(市町村長等が発行するもの)
- ※ 障害者控除対象者認定書の欄外等に障害者控除の認定年を遡及して認める旨の記載がある場合は、該当年分から障害者に該当する。

7 配偶者控除(所法83)

○ 適用要件

誤りやすい事項	青色事業専従者で専従者給与の支払を受ける者を配偶者控除の対象としている。
(考え方)	
事業専従者で専従者控除の対象となっている者又は青色事業専従者で専従者給与の支払を受ける者は、所得の多寡にかかわらず控除対象とならない(所法2①三十三)。	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 妻A(所得なし)を2月に亡くした後にBと6月に結婚し事業専従者としている場合 <ul style="list-style-type: none"> ※ 重複適用ができる。 ○ 外国人と結婚した場合 <ul style="list-style-type: none"> ※ 相手国の領事館から婚姻具備証明を受けるか外国人登録済証明を受けて婚姻届出書とともに市区町村に提出した場合には、民法上の婚姻の効力が発生して控除できる。 ○ 夫が死亡し準確定申告の際に控除対象配偶者としたが、後に相続した土地を譲渡して1,000万円の所得が発生した場合 <ul style="list-style-type: none"> ※ 夫の死亡の時に見積もった1年間の合計所得金額が令和7年分以後の場合58万円以下、令和6年分以前の場合48万円以下であれば、後日に偶発的な事由により所得が発生しても、準確定申告を修正する必要はない(所基通85-1)。 ○ 令和7年中に夫(その年の合計所得金額58万円以下)が死亡し、その後再婚していない場合(本人の合計所得金額500万円以下) <ul style="list-style-type: none"> ※ 配偶者控除とひとり親控除(又は寡婦控除)の重複適用ができる。 	

8 扶養控除(所法84)

○ 所得金額の判定

誤りやすい事項	申告しないことを選択した配当所得を含めて扶養控除の判定をしている。
(考え方)	
申告しないことを選択した場合には、当該申告を要しない配当所得については、寡婦・ひとり親、勤労学生、控除対象配偶者や扶養親族等の判定の所得金額には含めない(所基通2-41)。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 申告を要さない所得(給与所得、公的年金等の雑所得、退職所得など)は、申告の有無にかかわらず合計所得金額に含まれる。 	

○ 海外に居住する親族の適用要件

誤りやすい事項	申告書に親族関係書類及び送金関係書類を添付又は提示をしていない。
(考え方)	
外国人の妻の国外に居住している父母に送金する額が生活費として相当であれば控除できるが、「親族関係書類」及び「送金関係書類」(これらの書類が外国語で作成されている場合にはその翻訳文も含む。)の添付又は提示が必要となる	

(所法120③、所令262③、所規47の2⑤⑥)。

※ 「送金関係書類」は申告者がその年において国外居住親族の生活費または教育費に充てるための支払を必要の都度、各人ごとに行つたことを明らかにする書類をいう。

誤りやすい事項	30歳以上70歳未満の国外居住親族について親族関係書類及び送金関係書類の添付又は提示のみをもって扶養控除を適用している。
---------	--

(考え方)

令和5年分以降の所得税から30歳以上70歳未満の国外居住親族について扶養控除を適用する場合は、次の1～3のいずれかに該当する必要がある(所法2①三十四の二)。

1 留学等により国内に住所及び居所を有しなくなった者

2 障害者

3 その居住者からその年において生活費又は教育費に充てるための支払を38万円以上受けている者

※ 上記1に該当する場合、従前の添付書類に加え、「留学ビザ等書類」の添付又は提示が必要となる。

なお、「留学ビザ等書類」とは、外国政府又は外国の地方公共団体が発行した国外居住親族に係る①外国における査証(ビザ)に類する書類の写し又は②外国における在留カードに相当する書類の写しで、その国外居住親族が外国における留学の在留資格に相当する資格をもってその外国に在留することにより国内に住所及び居所を有しなくなつた旨を証するものをいい、外国語で作成されている場合には、その翻訳文を含む。

※ 上記2にいう障害者とは、所法2①二十八に規定する障害者をいい、外国政府等から身体障害者手帳に相当する手帳の交付を受けている場合であっても、同条の規定に該当しない場合は障害者に該当しないこととなる。

※ 上記3に該当する場合、従前の添付書類に加え、「38万円送金書類」の添付又は提示が必要となる。

なお、「38万円送金書類」とは、送金関係書類のうち、支払金額の合計が38万円以上であることを明らかにする書類をいう。

※ 給与等支払者に既に提出又は提示し、年末調整において国外居住親族について扶養控除等の適用を受けている場合は、改めて確定申告書に提示又は提出する必要はない。

非居住者である親族の年齢等の区分	確認書類	
16歳以上30歳未満又は70歳以上	親族関係書類、送金関係書類	
30歳以上 70歳未満	① 留学により国内に住所及び居所を有しなくなった者	親族関係書類、留学ビザ等書類、送金関係書類
	② 障害者	親族関係書類、送金関係書類
	③ その居住者からその年において生活費又は教育費に充てるための支払を38万円以上受けている者	親族関係書類、38万円送金書類
	上記①～③以外の者	扶養控除の対象外

誤りやすい事項	国外送金額38万円の判定において送金手数料を除いている。
(考え方)	
金融機関から送金をする際に支払う送金手数料などの各種手数料については、その金額を含めて「38万円以上」の判定を行うこととして差し支えない。	
その各種手数料について、居住者が国外送金をする際に金融機関に支払う場合であっても、その送金を受ける親族が金融機関によってその送金される金額から差し引かれる形で支払う場合であっても同様である。	
※ 「38万円送金書類」において、その各種手数料の額が記載されている場合に限る	
(参考)	
○ 生活費又は教育費の支払があった日	
居住者が金融機関において送金を行った日に、親族に対して生活費又は教育費の支払があったものとされる。	
したがって、例えば、親族の口座に入金された日が令和8年中であったとしても、その居住者がその送金を行ったのが令和7年中なのであれば、令和7年に支払があったものとして判定する。	
○ 邦貨換算(本邦通貨→外国通貨)について	
原則として、居住者が国外送金をした金融機関のその送金をした日におけるその外国通貨に係る電信売買相場の仲値により本邦通貨に換算する。ただし、国外送金をする金融機関に保有する円預金口座から、本邦通貨により外国通貨を購入し直ちに送金するときは、現に支出した本邦通貨の額を邦貨換算額として差し支えない。	
また、その年中において国外送金をした金額の合計額についてその年最後の支払の日の電信売買相場の仲値又はその最後の支払に係る実際に適用された外国為替の売買相場により一括して本邦通貨に換算した金額により判定しても差し支えない。	
※ 電信売買相場の仲値については、その居住者主たる取引金融機関のものなど合理的なものを継続して使用している場合には、その合理的なものを使用することとしても差し支えない。	
○ 邦貨換算(外国通貨→本邦通貨)について	
原則として、居住者が国外送金をした金融機関のその送金をした日における電信売買相場の仲値により本邦通貨に換算する。	
また、その年中において国外送金をした金額の合計額についてその年最後の支払の日の電信売買相場の仲値又はその最後の支払に係る実際に適用された外国為替の売買相場により一括して本邦通貨に換算した金額により判定しても差し支えない。	
○ 親族がクレジットカードを利用する場合について	
親族がクレジットカードを利用した日において生活費又は教育費の支払があったものとする。	
したがって、例えば、クレジットカードの利用に係る居住者の銀行口座からの引き落としが令和8年中に行われたとしても、その利用が令和7年中に行われたものであれば、令和7年に支払があったものとして判定する。	

○ 同居特別障害者や同居老親等の「同居を常況」

誤りやすい事項	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)に預けている扶養親族を同居としている。
(考え方)	
同居を常況とは、扶養親族等を施設に預けずに、在宅により面倒をみていることを意味する。	
※ 病気治療のため入院している場合など特別の事情から一時的に別居している場合は同居としてよい。	
※ 12月10日に老人扶養親族(直系尊属)を引き取って同居している場合、その年の12月31日の現況で判断することから、同居を常況としている限り同居老親等に該当する。	
※ 居住者が転勤した場合、居住者又は居住者の配偶者のいずれかとの同居を常況としていればよい。	
※ 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)、介護老人保健施設及び介護医療院は別居、介護療養型医療施設(療養型病床群等)については、入院前に同居していた者の場合は同居、そうでない者の場合は別居となる。	
(参考)	
○ 同居特別障害者である扶養親族 扶養親族のうち、特別障害者に該当する人で自己又は自己の配偶者若しくは自己と生計を一にする他の親族のいずれかとの同居を常況としている人(所法79)	
○ 同居老親等 老人扶養親族のうち、自己又は自己の配偶者の父母や祖父母などの直系尊属で、かつ、自己又は自己の配偶者のいずれかとの同居を常況としている人(措法41の16②)	

III 税額控除関係

1 配当控除

○ 配当控除の適用

誤りやすい事項	申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得について配当控除を適用している。
(考え方)	
上場株式等の配当等(大口株式でない。)に係る配当所得の申告については、総合課税のほかに、申告分離課税が選択できるが、配当控除が適用できるのは、総合課税を選択した場合のみであり、申告分離課税を選択した場合には配当控除を適用することができない(措法8の4①)。	

○ 配当控除の計算

(参考)

○ 配当控除の計算(原則)(所法92①)

① 課税総所得金額等の合計額が1千万円以下の場合

$$\text{配当所得の金額} \times 10\% = \text{配当控除額}$$

② 課税総所得金額等の合計額が1千万円を超える場合

$$A \times 5\% + B \times 10\% = \text{配当控除額}$$

※ A…配当所得の金額のうち(課税総所得金額等の合計額－1千万円)に達するまでの金額

B…配当所得の金額のうちA以外の部分の金額

○ 配当控除の計算(特例)(所法92①、措法9④、措令4の4②)

配当所得の中に証券投資信託の収益の分配がある場合は、上記①又は②の配当控除の割合がそれぞれ次表のとおりとなる(「特定証券投資信託に係る配当控除額の計算書」により計算する)。

外貨建資産割合 非株式割合	50%以下	50%超 75%以下	75%超
50%以下	5 % (2.5%)	2.5% (1.25%)	— (—)
50%超 75%以下	2.5% (1.25%)	2.5% (1.25%)	— (—)
75%超	— (—)	— (—)	— (—)

※ ()内の数字は、上記②Aの部分に対する割合である。

オープン型証券投資信託収益の分配の支払通知書などに、「外貨建資産割合」及び「非株式割合」が記載されている。

なお、「外貨建資産割合」、「非株式割合」が「制限なし」、「規定なし」と記載されている場合は、それぞれ「75%超」となる。

○ 負債利子がある場合の配当控除の計算は、配当収入の金額ではなく、配当所得の金額(負債利子控除後)に対して適用する(所法24②)。

2 外国税額控除

誤りやすい事項	令和7年分の所得に対する外国税額を令和8年になってから支払ったにもかかわらず、令和7年分で外国税額控除の適用を受けている。
(考え方)	
外国税額控除を適用する年分は、外国税額を支払った年分となる。この場合、令和7年分は、控除余裕額を計算した外国税額控除に関する計算明細書を確定申告書に添付した上で、令和8年分でその控除余裕額の範囲内で外国税額控除を行うこととなる(所法95②、122②)。	

3 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除

○ 適用要件

誤りやすい事項	居住年において、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けているにもかかわらず、住宅借入金等特別控除を受けている。
(考え方)	
居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得等について、住宅借入金等特別控除の居住年の翌年分、翌々年分に当該住宅借入金等特別控除の適用を受けた資産以外の資産の譲渡をし、課税の特例の適用を受ける場合(令和2年4月1日以後の譲渡については、居住年の翌年以後3年以内)、又は、居住年分、居住年の前年分、前々年分において課税の特例の適用を受けている場合には、当該住宅借入金等特別控除は適用できない(措法41④、⑤)。	

※ V 参考資料「5-1 住宅借入金等特別控除と譲渡所得の課税の特例等の適用判定表」(38頁)

「5-2 住宅借入金等特別控除と措法35条①の重複適用関係」(39頁)

誤りやすい事項	再居住した場合の住宅借入金等特別控除の適用又は再適用について、再居住年に家屋を賃貸の用に供しているにもかかわらず、当該再居住年から住宅借入金等特別控除の適用又は再適用を受けている。									
(考え方)										
再居住年に家屋を賃貸の用に供している場合には、住宅借入金等特別控除の適用又は再適用は再居住年の翌年からとなる(措法41④、⑤)。										
(参考)										
<ul style="list-style-type: none"> ○ 異婚に伴う財産分与による取得は、既存住宅(中古家屋)の取得に該当し控除の対象になる。 										
<p>※ 共有持分を追加取得した場合には、当初から保有していた共有持分と追加取得した共有持分のいずれについても住宅借入金等特別控除を適用できる。</p>										
<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅借入金等の借換えをした時の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の年末残高の金額は、次の金額(対象額)となる。 										
<table border="0"> <tr> <td>A = 借換え直前における当初の住宅借入金等の残高</td> <td>① A≥Bの場合</td> <td>② A<Bの場合</td> </tr> <tr> <td>B = 借換えによる新たな住宅借入金等の借入時の金額</td> <td>対象額=C</td> <td>対象額=C×A/B</td> </tr> <tr> <td>C = 借換えによる新たな住宅借入金等の年末残高</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		A = 借換え直前における当初の住宅借入金等の残高	① A≥Bの場合	② A<Bの場合	B = 借換えによる新たな住宅借入金等の借入時の金額	対象額=C	対象額=C×A/B	C = 借換えによる新たな住宅借入金等の年末残高		
A = 借換え直前における当初の住宅借入金等の残高	① A≥Bの場合	② A<Bの場合								
B = 借換えによる新たな住宅借入金等の借入時の金額	対象額=C	対象額=C×A/B								
C = 借換えによる新たな住宅借入金等の年末残高										

誤りやすい事項	令和4年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等を行い居住の用に供していることから、特定増改築等住宅借入金特別控除の適用を受けている。
(考え方)	
令和4年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等(バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、多世帯同居改修工事を含む増改築等)を行い居住の用に供した場合には、特定増改築等住宅借入金特別控除を受けることができない(措法41の3の2)。	
(参考)	

誤りやすい事項	令和6年7月以降に建築された省エネ基準を満たさない住宅の取得について、住宅ローン控除を適用していた。
(考え方)	
令和6年1月1日以降に新築のその他の住宅(省エネ基準を満たさない住宅)を居住の用に供した場合、次の要件のいずれかに該当するもの以外は住宅借入金等特別控除の適用を受けることができない(措法40⑦、措令26⑦)。	
<p>(1) 令和5年12月31日までに建築確認がされたもの</p> <p>(2) 令和6年6月30日以前に建築されたもの</p>	
(参考)	

適用を受ける場合の添付書類

- 床面積が50平方メートル以上の場合、次に掲げるいずれかの書類
 - (1) 建築基準法に規定する確認済証の写しまたは検査済証の写し(令和5年12月31日以前に建築確認を受けたことを証するものに限る。)
 - (2) 家屋の登記事項証明書(その家屋が令和6年6月30日以前に建築されたことを証するものに限る。)
- 床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満(特例居住用家屋に該当するもの)の場合
 - ・ 建築基準法に規定する確認済証の写しまたは検査済証の写し(令和5年12月31日以前に建築確認を受けたことを証するものに限る。)

誤りやすい事項	子育て世帯等に対する住宅ローン控除及び住宅リフォーム税制の対象となる共働きのいずれも40歳以上となる夫婦が、19歳未満の扶養親族が一人であるため、夫婦いづれか一方のみが子育て世帯等に対する住宅ローン控除及び住宅リフォーム税制の適用を受けている。
(考え方)	
<p>「子育て世帯等」とは、①19歳未満の扶養親族を有する者、②配偶者を有しており、かつ、自身が40歳未満である者、③自身が40歳以上であって40歳未満の配偶者を有する者のいずれかに該当する者を指すこととされており、この配偶者、扶養親族については、配偶者控除、扶養控除のように、2以上の者の扶養親族等に該当する場合にはそのうち一の扶養親族等とみなすこととする規定は設けられていないので、例えば、いづれも40歳以上の夫婦が、19歳未満の扶養親族1人を有する場合、夫婦いづれの扶養親族にも該当するものとして、夫婦の双方が子育て世帯等に該当することとなる</p>	

(措法41⑬⑭)。

誤りやすい事項	子育て世帯等に係る住宅ローン控除の適用を受ける40歳以上の者が、19歳未満の扶養親族の全てが非居住者であるが、確定申告書に扶養親族に係る親族関係書類及び送金関係書類の添付していない。
---------	---

(考え方)

子育て世帯等に係る住宅ローン控除の適用を受ける場合には、確定申告において、40歳未満の配偶者や19歳未満の扶養親族の全てが非居住者である場合には、①配偶者に係る親族関係書類又は②扶養親族に係る親族関係書類及び送金関係書類の添付等が必要である。

ただし、これらの配偶者又は扶養親族について、源泉徴収や年末調整の段階で配偶者控除や扶養控除などの適用を受けるために提出等をした書類については、確定申告の際の添付等は不要とされている(措規18の21⑧一ヌ・ニト・三ホ)。

○ 家屋の取得等の対価の額

誤りやすい事項	仲介手数料を家屋の取得等の対価の額に含めている。
---------	--------------------------

(考え方)

家屋の取得対価の額には、その家屋と一体として取得した当該家屋の電気設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備等の付属設備の取得の対価の額を含むものとする(措基通41-24)。

(参考)

家屋と併せて同一の者から取得する門や塀等で、その取得等の対価の額が僅少と認められる場合には、その門や塀等の取得等の対価の額を家屋の取得等の対価の額に含めて差し支えない(措基通41-26)。

誤りやすい事項	住宅の取得等のための金銭の贈与の特例の適用又は家屋の取得等の対価の額若しくは費用の額に関し補助金等の交付を受けているにもかかわらず、家屋の取得等の対価の額又は費用の額の全額を控除の対象としている。
---------	--

(考え方)

家屋の取得等の対価の額又は費用の額から、住宅取得等資金の贈与の特例を受けた部分の金額又はすまい給付金などの補助金等の額を控除する(措法41⑫、41の3の2②、措令26⑥、④、26の4②)。

○ 各共有者の住宅借入金等の年末残高

誤りやすい事項	建物(及び土地)が共有かつ連帯債務による住宅取得資金に係る借入金がある場合で、連帯債務割合を計算するために必要な自己資金の金額に住宅取得等資金の贈与の特例等の金額が反映されていない。
---------	---

(考え方)

建物(及び土地)が共有かつ連帯債務による借入金がある場合で、建物及び土地の取得対価の合計金額と住宅取得資金に係る借入金の合計金額に差額がある場合、自己資金の金額によってその差額を調整する必要があるが、各人に対する

る住宅取得等資金の贈与の特例や補助金等、各人の自己資金として計上すべき金額を反映させて自己資金の金額を調整し、各人の連帯債務割合を計算する。

4 配当所得の源泉徴収税額

誤りやすい事項	一定の上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額について、地方税を含めて記載している。
(考え方)	
一定の上場株式等の場合、源泉所得税の内訳は所得税等15.315%、地方税5%である。	

5 定額減税(令和6年分特別税額控除額)

誤りやすい事項	定額減税(令和6年分特別税額控除額)を令和7年分の所得税の確定申告においても控除している。
(考え方)	
定額減税(令和6年分特別税額控除額)制度は令和6年分の所得税の確定申告等においてのみ適用される制度であり、他年分の所得税の確定申告等において適用することはできない。	

IV その他

1 青色申告承認申請書の提出期限

(参考)
相続により青色申告の承認を受けていた被相続人の事業を引き継ぐ場合は、相続開始を知った日(死亡の日)の時期に応じて、次の期間内に提出する(所法147、所基通144-1)。
① 死亡がその年の1月1日～8月31日の場合………死亡の日から4か月以内
② 死亡がその年の9月1日～10月31日の場合………その年の12月31日まで
③ 死亡がその年の11月1日～12月31日の場合………翌年2月15日まで

2 準確定申告

(参考)
死亡による準確定申告書については、相続人全員の署名、相続持分等を「死亡した者の●●_年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書付表」に記載する(所規49、通法124)。
また、「納める税金等」欄は、遺言で指定されている場合以外は、法定相続分であん分する(通法5②)。

3 更正の請求

誤りやすい事項	更正の請求に「事実を証明する書類」の添付がない。
(考え方)	
更正の請求をしようとする者は、更正の請求の理由の基礎となる「事実を証明する書類」の添付が必要となる(通令6②)。	

誤りやすい事項	確定申告を要しない配当所得を含めて確定申告書を提出していた場合に、その配当所得について申告に含めないこととする更正の請求を行っている。
---------	---

(考え方)

更正の請求又は修正申告により、申告した上場株式等の配当の金額を総所得金額の計算上除外することは認められない(措基通8の5-1)。

誤りやすい事項	夫婦A、Bはその子(C、D)について、夫Aは確定申告によりCを控除対象扶養親族として申告し、妻Bは確定申告を要しない給与所得者であり、Dを控除対象扶養親族とする扶養控除等申告書を提出して年末調整を行っていた場合に、その後、BはDを控除対象扶養親族から除外するための確定申告書を提出し、AはDを控除対象扶養親族に含めるという控除対象扶養親族の差替えの更正の請求を行っている。
---------	--

(考え方)

夫が確定申告書を提出した後においては、妻の控除対象扶養親族になっていた者について差替えすることはできない(所令219、所基通85-2)。

誤りやすい事項	確定申告時に認定NPO法人に対する寄附を控除していなかった者が、当該寄附金について認定NPO法人寄附金特別控除(税額控除)の適用を受けた更正の請求をしている。
---------	---

(考え方)

認定NPO法人寄附金特別控除、政党等寄附金特別控除及び公益社団法人等寄附金特別控除(税額控除)は当初申告要件があるため、更正の請求では適用できず、寄附金控除(所得控除)を適用することとなる(措法41の18③、41の18の2③、41の18の3②)。

(参考)

外国税額控除は、平成23年12月の税制改正で当初申告要件が廃止されたため、更正の請求又は修正申告での適用が可能である(所法95⑩)。

誤りやすい事項	確定申告において寄附金控除(所得控除)の適用を受けていた場合に、政党等寄附金等特別控除(税額控除)に選択替えをする更正の請求(税額控除を受けていた者が、所得控除への選択替えをすることも同様)を行っている。
---------	--

(考え方)

更正の請求又は修正申告により、寄附金控除(所得控除)と税額控除の選択替えは認められない(通法23)。

誤りやすい事項	令和4年1月1日から令和4年12月31までの間に家屋を自己の居住の用に供しており、控除率0.7%の住宅借入金等特別控除の適用を受けた令和4年分の確定申告書を提出したが、控除率1%の特例の適用を受けるため、更正の請求書を提出している。
---------	--

(考え方)

令和4年中に入居した者については、租税特別措置法の住宅ローン控除と新型コロナ税特法の住宅ローン控除の特例を選択することができるが、一度適用を受けた住宅ローン控除の選択替えを行うことはできないため、原則、更正の請求は認められない(通法 23①、措通 41-33)。

(参考)

令和3年1月1日から令和4年12月31日までに入居した者については、住宅の取得等の対価の額または費用の額に含まれる消費税額が 10%の税率により課されるべき消費税額等である場合(特別特定取得)で、契約が次の期限内に締結されている場合は、控除率1%、控除期間 13 年の措置の対象となる(新型コロナ税特法6の2)。

(1) 注文住宅等の取得の場合…令和2年10月1日から令和3年9月30日まで

(2) 分譲住宅等の取得等の場合…令和2年12月1日から令和3年11月30日まで

誤りやすい事項	令和6年中に生じた先物取引等に係る損失を令和6年分の確定申告において申告していなかった者が(先物取引等以外の内容については申告済)、令和6年に生じた先物取引等に係る損失を繰り越す旨の令和6年分の更正の請求をしたが、これを認めていない。
---------	---

(考え方)

令和6年中に生じた損失を繰り越す旨の令和6年分の更正の請求は、それが令和7年分の確定申告前であれば認められる(措通41の15-1)。

※ 先物取引等に係る損失の生じた年分につき、その繰越控除を受ける金額の計算に関する明細書等の添付がある確定申告書を提出した場合において、その損失が過少であったためその損失額を増加させる更正が行われたときは、その更正後の金額を基として当該控除の規定を適用する(措通41の15-2)。

したがって、令和6年中に生じた繰越損失額を申告し、かつ、その後も明細書等の添付がある確定申告書を連続して提出している場合は、その申告した損失額が過少であったとする更正の請求は認められる。

4 添付書類

誤りやすい事項	所得税の確定申告書に給与所得の源泉徴収票を添付している。
(考え方)	
<p>次に掲げる書類について、平成31年4月1日以後に確定申告書を提出する場合は、添付又は提示することを要しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給与所得、退職所得及び公的年金等の源泉徴収票 ・ オープン型証券投資信託の収益の分配の支払通知書 ・ 配当とみなす金額に関する支払通知書 ・ 上場株式配当等の支払通知書 ・ 特定口座年間取引報告書 	
(参考)	
<p>所得税の確定申告書の提出をe-Taxを利用して行う場合、次に掲げる第三者作成書類については、その記載内容を入力して送信することにより、これらの書類の提出又は提示を省略することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給与所得者の特定支出控除の特例に係る支出の証明書 ・ 個人の外国税額控除に係る証明書 ・ 雑損控除の証明書 ・ 医療費通知(医療費のお知らせ) <p>(※令和3年以降の所得税より、「医療費控除の明細書」に入力して送信することにより、省略対象とできる。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療費に係る使用証明書等(おむつ証明書など) ・ 社会保険料控除の証明書 ・ 小規模企業共済等掛金控除の証明書 ・ 生命保険料控除の証明書 ・ 地震保険料控除の証明書 ・ 寄附金控除の証明書 ・ 勤労学生控除の証明書 ・ 住宅借入金等特別控除に係る借入金の年末残高証明書(適用2年目以降のもの) ・ 特定増改築等住宅借入金等特別控除(バリアフリー改修工事)に係る借入金の年末残高証明書 (適用2年目以降のもの) ・ 特定増改築等住宅借入金等特別控除(省エネ改修工事等)に係る借入金の年末残高証明書 (適用2年目以降のもの) ・ 特定増改築等住宅借入金等特別控除(多世帯同居改修工事)に係る借入金の年末残高証明書 (適用2年目以降のもの) ・ 政党等寄附金特別控除の証明書 ・ 認定NPO法人等寄附金特別控除の証明書 ・ 公益社団法人等寄附金特別控除の証明書 ・ 特定震災指定寄附金特別控除の証明書 	

V 参考資料

1 貸用建物の取得等に付随して支出する諸費用の取扱い

【租税公課】

区分 項目	支出目的	所得税法上の取扱い	根拠条文等
登録免許税	建物表示・保存登記	必要経費算入	所基通37-5
不動産取得税	建物建築		
事業所税	新設		
固定資産税	建物建築等		

【工事関係費】

区分 項目	支出目的	所得税法上の取扱い	根拠条文等
地質調査費	建物建築	建物取得費算入	所基通38-10(注)1
	土地改良工事	土地取得費算入	所基通38-10
測量費	建物建築	必要経費に算入されたもの以外は 土地の取得費	所基通38-10(注)2
建築確認申請費用	建物建築等	建物取得費算入	所令126①一〇
立退料	建物取壟し(譲渡目的を除く)	必要経費算入	所基通37-23
	建物購入	建物取得費算入	所基通49-4
建物取壟費用	土地取得後1年以内の取壟し	土地取得費算入	所基通38-1
	その他(業務関連)	必要経費算入	所法37①
埋立・土盛り・ 地ならし・切土・ 防壁	土地の造成・改良	土地取得費算入	所基通38-10
	構築物	構築物の取得費に算入することも可	
建物建設のために行うもの		建物取得費算入	所基通38-10(注)1
水道施設利用権・ 公共下水道を使用する権利	水道施設・ 公共下水道改築費用	無形固定資産(償却期間15年)	所令6ハレ 所基通2-21
公共負担金	公共下水道の受益者負担金	繰延資産(償却期間6年)	所令7①三イ 所基通50-4の2
住民対策費	建物取得費算入 (当初から支出予定)	建物取得費算入	法基通7-3-7準用

【その他】

区分 項目	支出目的		所得税法上の取扱い	根拠条文等
借入金利子	業務開始前		建物取得費算入	所基通37-27(注) 所基通38-8
	業 務	使用開始前	建物取得費又は必要経費算入	所基通37-27
	開始後	使用開始後	必要経費算入	
登記費用	建物取得		必要経費算入	所基通37-5 所基通49-3(3)
雑費	地鎮祭・起工式		建物取得費算入	所令126①一
	竣工式		建物取得費又は必要経費算入	法基通7-3-7準用

※賃貸用建物の取得等には、相続、遺贈又は贈与による取得を含む(所基通37-5(注)1)。

2 不動産貸付けの規模による所得税法上の取扱いの差異

規模等 項目		不動産所得を生ずべき業務が事業として行われている場合 (いわゆる事業的規模)	不動産所得を生ずべき業務が事業として行われていない場合 (いわゆる業務的規模)
資産損失 (固定資産等)	取壊し 除却 滅失等	損失の生じた年分の必要経費に算入される(所法51①)	損失の生じた年分の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入される(所法51④)
	災害等	1 損失の生じた年分の必要経費に算入される(所法51①) 2 被災事業用資産の損失の繰越控除の適用がある(所法70②③)	1 雜損控除の適用がある(所法72) 2 選択により、損失の生じた年分の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入することができる(所基通72-1)
貸倒損失		賃貸料等の回収不能による損失は、損失の生じた年分の必要経費に算入される(所法51②)	賃貸料等の回収不能による損失は、その収入の生じた年分に遡って、収入金額がなかったものとみなされる(所法64①)
青色事業専従者給与 ・ 事業専従者控除		必要経費に算入する(所法57①③)	適用はない
青色申告特別控除		一定の場合に、最高65万円の青色申告特別控除を適用できる(措法25の2③④⑥、措規9の6)	10万円の青色申告特別控除を適用する(措法25の2①) ただし、55万円(又は65万円)の青色申告特別控除を適用した事業所得者が不動産所得を有する場合には、その不動産所得を含めて55万円(又は65万円)の青色申告特別控除の適用ができる
確定申告税額の延納 に係る利子税		不動産所得に対応する部分は必要経費となる(所法45①二、所令97①)	必要経費にならない(所法45①二)
損益通算		損失の金額は、損益通算をすることができる(所法69①) ただし、その損失の金額のうち土地等を取得するために要した負債の利子の額に相当する部分の金額については、損益通算の対象としない(措法41の4)	同左

3 収用補償金の具体的な取扱い

補償金の種類 (名 称)	摘要 (具体的な内容)			所得の区分	特例 適用
土地	宅地、農地等すべての土地	対価補償	分離譲渡所得		○
土地の上の権利	地上権、永小作権、賃借権、地役権等	対価補償	分離譲渡所得		○
立竹木 補償	山林	移植した場合	移転補償	一時所得	×
		伐採、除去	5年超保有	対価補償	山林所得
			5年以下保有	対価補償	事業、雑所得
		伐採した木を 売却した場合	5年超保有		山林所得
			5年以下保有		事業、雑所得
	庭木 収穫樹	移植、植え替えした場合	移転補償	一時所得	×
	伐採、除去した場合	対価補償	総合譲渡所得		○
建物移転補償 工作物移転補償	建物・工作物の移転に伴う費用				
	曳き家した場合		移転補償	一時所得	×
	取り壊した場合		対価補償	分離譲渡所得	○
動産移転補償	屋内動産、一般動産、家畜 仏壇、神棚等の移転費用	移転補償	一時所得		×
移転雑費補償	法令上の手続に要する費用 広告費、移転旅費、その他雑費	移転補償	一時所得		×
仮住居補償	仮住居の権利金、賃借料	移転補償	一時所得		×
墳墓移転補償 (農地移転補償)	墓碑・墳墓類の堀上、移転、運搬、 埋葬等の費用の補填	移転補償	一時所得		×
	墓碑・墳墓類の移転、埋葬等に伴う 祭祀料、改葬料	精神補償	非課税		—
事業の休廃止保障 (営業補償)	所得に対する補償（商品等の売却損 の補填を含む）	収益又は 経費補償	事業所得 (雑収入)		×
家賃減収補償	不動産所得の減少の補填	収益補償	不動産所得		×
借家人補償	他の建物を賃借するための補填	対価補償	総合譲渡所得		○
残地損失補償 (残地補償)	残地の価格の低下、利用価値の減少 等による損失の補償	対価補償	分離譲渡所得		○
特產物補償	特產物を栽培する便益を喪失すると認め るものについての補填	収益補償	事業所得又は雑所得		×
店舗移転補償	店舗、事務所得の移転に伴う広告費 や通常生ずる損失の補填	経費補償	事業、不動産、雑所得		×
公課補償	休業中の営業用資産に対する公租公 課等固定的な経費	経費補償	事業、不動産、雑所得		×
仮店舗設置補償	仮店舗の設置に関連した補償	経費補償	事業、不動産、雑所得		×
解雇手当補償	従業員に支払う解雇手当相当額	経費補償	事業、不動産、雑所得		×
休業手当補償	転業準備期間中の休業手当相当額	経費補償	事業、不動産、雑所得		×

補償金の種類 (名 称)	摘要 (具体的な内容)		所得の区分	特例 適用
借地権等の設定	設定直前の時価の50%超の場合	対価補償	分離譲渡所得	○
	設定直前の時価の50%以下の場合	収益補償	事業、不動産、雑所得	×
空間・地下の使用、送電線・高架施設	時価の25%超の場合	対価補償	分離譲渡所得	○
	時価の25%以下の場合	収益補償	事業、不動産、雑所得	×
漁業補償	漁業権の消滅・価値の減少	対価補償	総合譲渡所得	○
	漁業収入の損失の補償	収益補償	事業(雑収入)	×
移設困難な機械等の除去補償	事業廃止に伴う転用不能で処分する売却損を含む	対価補償	総合譲渡所得	○

※ 「特例適用」欄の表示は、5,000万円控除の適用が可能なものに「○」表示をしている。

※ 5,000万円特別控除は、①分離短期譲渡、②総合短期譲渡、③総合長期譲渡、④山林所得、⑤分離長期譲渡の順番で控除する。

4 移転補償金等(収用)に係る一時所得の経費について

補償金の種類	一時所得の経費算入例
動産移転補償	<p>○ 動産(家財道具等)の移転に通常要する費用。</p> <p>引越業者への支払い、貨物自動車レンタル料、荷造材料費(ダンボール、ガムテープ) 仮住居の一時金及び家賃、動産の一時保管料 など</p>
移転雑費補償	<p>1 移転先の選定に要する費用 　　宅建業者への支払い(仮住居及び移転先選定)、自己選定の場合の交通費</p> <p>2 法令上の手続に要する費用 　　(1) 建築確認費用…申請手数料、建築士報酬(建築物設計、工事監理報酬) 　　(2) 建物登記費用…土地家屋調査士報酬(滅失・保存登記)、登録免許税 　　(3) 土地登記費用…司法書士報酬(移転登記)、登録免許税 　　(4) その他官公署に対する費用…転出証明書、印鑑証明書、住民票等の交付費用</p> <p>3 転居通知費、移転旅費、その他の雑費 　　(1) 転居通知費…はがき・切手代、印刷代、引越あいさつ(タオル・セッケン類) 　　(2) 移転旅費…引越のための交通費 　　(3) その他の雑費…土地・建物の契約書に貼付する印紙代、地鎮祭、上棟式、建築祝</p> <p>4 就業できないことにより通常生ずる損失 　　パート、アルバイト等の休業損失(有給休暇は除く)</p>

※ 居住者が、収用に伴いその者の資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合、交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てたときは、総収入金額に算入されない(所法44)。

5-1 住宅借入金等特別控除と譲渡所得の課税の特例等の適用判定表

根拠法		前々年	前年	居住開始年	翌年	翌々年	4年目
居住開始年の前々年に「譲渡所得の課税の特例等」を適用した場合	特例 住借	○		×	×	×	×
居住開始年の前年に「譲渡所得の課税の特例等」を適用した場合	特例 住借	○		×	×	×	×
居住開始年に「住宅借入金等特別控除」と「譲渡所得の課税の特例等」の適用を選択する場合 ⇒いずれか一方のみ適用可能	「譲渡所得の課税の特例等」の適用を選択する場合 「住宅借入金等特別控除」の適用を選択する場合	特例 住借	○	○→×	×	×	×
居住開始年の翌年に「住宅借入金等特別控除」と「譲渡所得の課税の特例等」を同時に適用して申告している場合 ⇒いずれか一方のみ適用可能	「譲渡所得の課税の特例等」の適用を選択する場合 「住宅借入金等特別控除」の適用を選択する場合	特例 住借	○	○	○	○	○
居住開始年の翌々年に「住宅借入金等特別控除」を同時に適用して申告している場合 ⇒いずれか一方のみ適用可能	「譲渡所得の課税の特例等」の適用を選択する場合 「住宅借入金等特別控除」の適用を選択する場合	特例 住借	○	○→×	○→×	○	○
令和2年4月1日以後の譲渡で、居住開始年の ⁴ 年に「住宅借入金等特別控除」と「譲渡所得の課税の特例等」を同時に適用して申告している場合 ⇒いずれか一方のみ適用可能	「譲渡所得の課税の特例等」の適用を選択する場合 「住宅借入金等特別控除」の適用を選択する場合	特例 住借	○	○	○	○	○

* 「譲渡所得の課税の特例等」とは、以下の特例をいう。

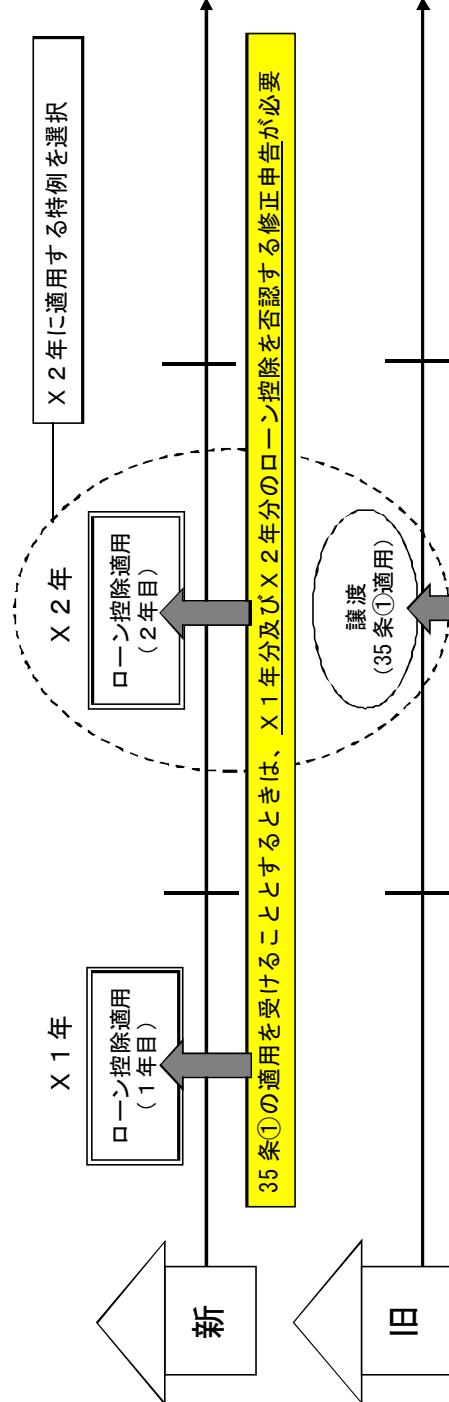
- 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3①）
- 居住用財産の譲渡所得の特例控除（措法35①）ただし 同条③の規定により適用する場合を除く。）
- 特定の居住用財産の買換えの場合はの長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2）
- 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の5）
- 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（旧措法37の5）
- 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例（旧措法37の9の2）

(注) 「(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除」を適用している居住用家屋と「譲渡所得の課税の特例等」を適用している居住用家屋を確認する必要がある（5-2 参照）。

5-2 住宅借入金等特別控除と措法35条①の重複適用関係

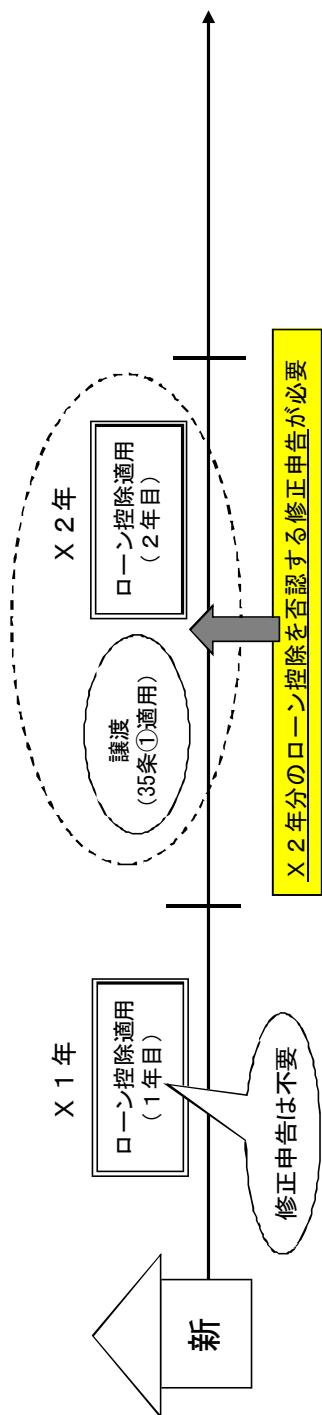
住宅ローン控除と措法35条①の重複適用関係

<① X 1年に住宅ローン控除を適用した家屋以外の居住用家屋をX 2年に譲渡した場合>



ローン控除を受けることとするときは、X 2年分の35条①を否認する修正申告が必要

<② X 1年に住宅ローン控除を適用した家屋をX 2年に譲渡した場合>



修正申告は不要

6 還付申告書及び更正請求書の提出期限等(令和2年分～令和6年分)

還付申告書及び更正請求書の提出期限等(令和2年分～令和6年分)

	年分	申告書の提出が 可能となる日 (所法120①、120⑧、通法15②一)	還付申告書の提出期限 (通法74①)	法定申告期限 (所法120①)	更正期限 (通法70①一)	更正請求書の提出期限 (通法23①、所基通122-1)
確定所得 申告 (所法120)	令和2年分	令和3年2月16日(火) 令和4年2月16日(水)	— —	令和3年4月15日(木) 令和4年3月15日(火)	令和8年4月15日(水) 令和9年3月15日(月)	令和8年4月15日(水) 令和9年3月15日(月)
	令和3年分	令和4年2月16日(木)	—	令和5年3月15日(水)	令和10年3月15日(水)	令和10年3月15日(水)
	納付 令和4年分	令和6年2月16日(金) 令和7年2月16日(日)	— —	令和6年3月15日(金) 令和7年3月17日(月)	令和11年3月15日(木) 令和12年3月17日(日)	令和11年3月15日(木) 令和12年3月18日(月)
	令和5年分	令和6年2月16日(木)	—	—	~実務的には令和12年3月15日(金)～	~実務的には令和12年3月15日(金)～
	令和6年分	令和7年2月16日(木)	—	—	~実務的には令和12年3月15日(金)～	~実務的には令和12年3月15日(金)～
	還付 令和2年分	令和3年1月1日(金) 令和7年12月31日(水)	令和3年4月15日(木) 令和8年4月15日(水)	令和8年4月15日(水) (提出日から5年を経過する日)	令和8年4月15日(水) 令和8年4月15日(水)	令和8年4月15日(水) 令和8年4月15日(水)
	令和3年分～ (注5)	— —	— —	— —	— —	— —
	令和2年分	令和3年1月1日(金) 令和4年1月1日(土)	令和7年12月31日(水) 令和8年12月31日(木)	— —	提出日から5年を経過する日 提出日から5年を経過する日	提出日から5年を経過する日 提出日から5年を経過する日
	令和3年分	令和4年1月1日(日)	令和9年12月31日(金)	—	提出日から5年を経過する日	提出日から5年を経過する日
	還付等を受ける ための申告 (所法122)	令和5年分 令和6年分 令和7年分	令和6年1月1日(月) 令和7年1月1日(水) 令和11年12月31日(月)	令和10年12月31日(日) 令和11年12月31日(月)	提出日から5年を経過する日 提出日から5年を経過する日	提出日から5年を経過する日 提出日から5年を経過する日

(注1) 「更正期限」の欄の()書きは、期間後申告の場合である。

(注2) 法定申告期限及び更正請求書の提出期限に於いて、当該期限が休日等に該当する場合には、その翌日が提出期限となる(通法10②)。

(注3) 税務署長による減額更正期限について、更正請求書が提出期限以前6月以内に提出された場合には、その提出があつた日から6月の間、更正の請求に係る更正をすることができる(通法70③・平成23年12月2日以後の更正の請求について適用)。また、通法10②の規定により更正請求書の提出期限が延長される場合において、当該提出期限内に更正請求書が提出された場合には、その提出があつた日から6月の間、更正の請求に係る更正をすることができる(通法71①三、平成25年4月1日以後の更正の請求について適用)。

(注4) 令和2年分の法定申告期限は、国税通則法施行令第3条第2項の規定に基づき、令和3年4月15日と定められた(個別申請による期限延長の指定があつた場合には、指定後の期日が法定申告期限となる。)。

(注5) 令和4年1月1日以後に確定申告書の提出期限が到来する所得税から、確定申告義務のある者の還付申告書(所法120)の申告義務をなし、申告義務がない者の還付申告書(所法122)の提出期限と同様とする見直しがされた。

(注6) 令和7年度税制改正による基礎控除の見直し等の施行日(令和7年12月1日)より前に提出した準確定申告書について、当該基礎控除の見直し等を適用するための更正の請求の期限は令和12年12月2日(月)となる。

〈令和7年版〉

確定申告で誤りやすい事項

【消費税編】

— 目 次 —

1 課税範囲	1
2 非課税・免税	2
3 納税義務者	4
4 課税標準	9
5 税額控除	9
6 簡易課税制度	12
7 2割特例	14
8 その他	15

1 課税範囲

○ 事業として

誤りやすい事項	サラリーマンが毎月受領する原稿料を課税対象としていない。
(考え方)	
サラリーマンが副業として行っている場合でも、消費税法上の「事業として」とは、所得税法上の所得の種類にかかわらず、「同種の行為を、反復、継続かつ独立して行われること」をいい、規模を問わないため、その行為が反復継続していれば課税対象となる(消基通5-1-1)。	
なお、その課税期間の基準期間における課税売上高及び特定期間における課税売上高等が1,000万円以下の事業者は、その課税期間は納税義務が免除される。	

(参考)

所得税法における「事業」と「業務」の区分は、所得金額の計算上、その者が支出する費用等について必要経費として収入金額から控除できる範囲を考える場合の基準として用いられるものであり、この区分を消費税の世界に持ち込む必然性、必要性はない。よって、消費税法にいう「事業」は、所得税法にいう「事業」よりも広い概念である(質疑応答事例)。

誤りやすい事項	自宅兼事務所に設置した太陽光発電設備により発電した余剰電力を売却したにもかかわらず、余剰電力の売却収入を課税対象としていない。
(考え方)	
太陽光発電設備を自宅兼事務所に設置し <u>余剰電力</u> を売却した場合、事業用に係る部分は課税対象となる(質疑応答事例)。	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 太陽光発電設備による余剰電力の売却収入 <ul style="list-style-type: none"> ① 自宅に設置して<u>余剰電力</u>を売却した場合……………不課税取引 ② 事務所又は賃貸アパートに設置して<u>余剰電力</u>を売却した場合…課税取引(売却収入全体) ○ 太陽光発電設備により生じた電力の全量売電収入 自宅又は事務所等に設置して全量買取により電気を売却した場合…課税取引 	

○ みなし譲渡

誤りやすい事項	個人事業者における家事消費を、課税対象としていない。
(考え方)	
個人事業者又は当該個人事業者と生計を一にする親族が、棚卸資産を家事のために消費し、又は使用した場合、当該消費又は使用は事業として対価を得て行われた資産の譲渡とみなされ、課税対象となる(消法4⑤一、消基通5-3-1)。	
なお、家事消費した棚卸資産が軽減税率適用の対象となる「飲食料品」に該当する場合は、当該みなし譲渡には軽減税率が適用される(消29二、消基通5-9-1)。	
※ 棚卸資産を家事消費した場合、原則、時価を課税資産の譲渡等の対価の額とみなす(消法28③)。ただし、その資産の課税仕入れの金額以上で、かつ、通常販売価額のおおむね50パーセント以上の金額を対価の額として、確定申告書を提出したときはその取扱いが認められる(消基通10-1-18)。	

(参考)

所得税法においては、原則は、その棚卸資産の通常の販売価額だが、仕入価額(仕入価額が通常の販売価額のおおむね70%の金額より低いときは、通常の販売価額の70%の金額)で収入金額を計算しても差し支えない(所基通39-1、39-2)。

誤りやすい事項

個人事業を廃業したとき、事業用資産のうち家事のために転用したものだけを課税対象としている。

(考え方)

個人事業者が事業を廃止した場合、事業用として所有していた資産はそれを直接家事のために使用していなくても、事業の廃止に伴い事業用資産に該当しなくなった時点での家事のために消費又は使用したものとして扱う(消法4⑤一、タックスアンサーNo.6603)。

なお、この場合、事業を廃止した時の当該資産の時価に相当する金額を、当該事業を廃止した日の属する課税期間の課税標準額に含める必要がある(消法28③一)。

○ 資産の貸付け

誤りやすい事項

敷金のうち返還しないこととなっている部分を課税対象としていない。

(考え方)

敷金や保証金のように、賃貸借の終了時に返還されるものは一種の預り金であり、課税対象とならないが(消基通5-4-3)、敷金や保証金であっても、一定の事由の発生により、返還されない部分がある場合には、返還されないことが確定した課税期間において課税対象となる(消基通9-1-23)。

なお、住宅の貸付けに伴う敷金や保証金で返還されない部分は、非課税となる(消基通6-13-9)。

2 非課税・免税

○ 土地・住宅

誤りやすい事項

地主が駐車場として土地を利用させた場合において、駐車場としての用途に応じる地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置等をしているにもかかわらず、非課税としている。

(考え方)

土地に駐車場としての用途に応じる地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置等をしているときは、施設の貸付けとなるため、課税対象となる。

(参考)

事業者が駐車場又は駐輪場として土地を利用させた場合において、その土地につき駐車場又は駐輪場としての用途に応じる地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置等をしていないときは、その土地の使用は、土地の貸付けに含まれる(消基通6-1-5(注)1)。

誤りやすい事項	店舗を土地と建物に区分して契約している場合に、土地の賃貸料を非課税としている。
(考え方)	
店舗の賃貸を、土地と建物に区分して契約していても、土地の使用は店舗という施設の貸付けに必然的に付随するものであり、この場合の土地の使用は、土地の貸付けに該当しない(消基通6-1-5(注)2)。	

誤りやすい事項	住宅を法人に貸付ける場合で、法人が従業員の社宅として使用しているにもかかわらず、課税対象としている。
(考え方)	
住宅を法人に貸付ける場合、法人が従業員の社宅として使用することが契約書等で明らかな場合には、住宅の貸付け(非課税取引)に該当する(消基通6-13-7、6-13-11、消法別表2十三)。	

誤りやすい事項	2週間だけの期間限定の契約で土地を貸し付けた場合に非課税としている。
(考え方)	
土地の譲渡及び貸付けについては、非課税とされているが、土地の貸付けに係る期間が1月に満たない場合は、課税の対象となる(消令8)。	

誤りやすい事項	不動産所得者が行った賃貸用住宅の譲渡を非課税としている。
(考え方)	
住宅の貸付けは非課税とされているが、建物の譲渡は課税対象となる(消法2①八、4①)。	
(参考)	
居住用賃貸建物の取得に係る仕入税額控除の制限の適用を受けた建物を調整期間中に他の者へ譲渡する場合は、仕入控除税額の調整計算が必要となる(消法30⑩、35の2②)。	

○ 郵便切手類・物品切手等

誤りやすい事項	金券ショップに対する郵便切手等の売却を非課税としている。
(考え方)	
郵便切手や印紙の譲渡が非課税となるのは、郵便切手類販売所や印紙売りさばき所など一定の場所における譲渡に限られる(消基通6-4-1)。	
※ 郵便切手は、郵便局等(金券ショップでの購入は除く。)で購入した時点では非課税であるが、切手として使用したときに課税対象となる。	
ただし、購入した事業者が自ら使用する場合は、継続適用を条件として、購入した時に課税仕入れとすることができる場合がある(消基通11-3-7参照)。	

誤りやすい事項	小売業者がビール券を購入した際に課税取引としている。
(考え方)	
ビール券等と資産(物品)との引換えを行う場合、引渡しを受けた時点で課税される(消基通9-1-22)。	
(参考)	
ビール券の取扱い例	
① 発行者から卸売店への販売	
※ 物品の給付、役務の提供という給付請求権の原始的設定であり、資産の譲渡等には該当しない(不課税)(消基通6-4-5)。	
② 卸売店から小売店、小売店から消費者への販売	
※ 物品切手等の譲渡に該当する(非課税)(消法別表2四八)。	
③ 小売店における引換え	
※ ビール券と引換えにビールを引渡す取引は、資産の譲渡等に該当する(課税)。	
④ 小売店から卸売店、卸売店から発行者への引渡し	
※ ビールと引き換えたビール券は、その引換えにより物品切手等ではなくなり、代金決済のための証拠書類となる。よって、物品引き換え済みのビール券の引渡しは資産の譲渡等には該当しない(不課税)。	
この場合、支払を受ける金額から引換えに給付したビールの価額を差し引いた金額(手数料相当)は、資産の譲渡等に該当する(課税)。	

3 納税義務者

○ 事業者

誤りやすい事項	非居住者が事業として対価を得て行った役務提供を課税対象としていない。
(考え方)	
国内において事業者が事業として対価を得て行う取引が課税対象であり、事業者が居住者か否かは問わない。	
※ 非居住者が行う取引であっても、事業として対価を得て行われていれば、資産の譲渡等に該当する(消基通5-1-11)。	

○ 納税義務(インボイス発行事業者)

誤りやすい事項	インボイス発行事業者であるにもかかわらず、基準期間の課税売上高が1,000万円以下そのため免税事業者としている。
(考え方)	
基準期間(課税期間の前々年)の課税売上高が1,000万円以下であっても、インボイス発行事業者である場合は、課税事業者となる(消法9①、消基通1-4-1の2)。	

誤りやすい事項	免税事業者が令和7年4月1日からインボイス発行事業者となり、課税事業者選択届出書を提出していないにもかかわらず、令和7年1月1日から12月31日までの1年分の消費税等を計算して申告している。
---------	---

(考え方)

課税事業者選択届出書を提出していない免税事業者が、年の途中でインボイス発行事業者となった場合、登録日以降、課税事業者となる(28年改正法附則44④、消基通21-1-1)。

なお、課税事業者選択届出書を提出している場合は、当該届出書において記載した年分の1月1日が課税期間の始期となる(消法9④、消令20一)。

誤りやすい事項	免税事業者が令和5年10月1日からインボイス発行事業者となつたが、令和6年12月31日に取消届を出したため、令和7年分の消費税の申告を行っていない。
---------	--

(考え方)

【令和5年10月1日を含む課税期間に登録を受けた個人事業者の場合】

取り消したい課税期間の初日から起算して15日前までに取消届を提出する必要があり、令和7年から登録をやめる場合は、令和6年12月17日までに取消届の提出が必要であるため、令和7年分は、インボイス発行事業者(課税事業者)である(消法57の2⑩一、消令70の5③)。

なお、令和6年12月18日以降も取消届の提出は可能だが、取消しは翌々課税期間(令和8年分)となる。

また、令和5年10月1日を含む課税期間に登録を受けたことにより課税事業者となった個人事業者については、以下の2年間の納税義務の縛りはない(28年改正法附則44⑤ただし書)。

(参考)

【令和6年1月1日以降に登録申請に関する経過措置の適用により登録を受けた個人事業者の場合】

取消届の提出期限等は上記と同じであるが、登録申請に関する経過措置の適用により登録を受けた日から2年を経過する日の属する課税期間の末日までは、納税義務が免除されない(28年改正法附則44⑤)。

なお、登録取消し後の課税期間においては2割特例を適用することはできない(28年改正法附則51の2)。

○ 納税義務(インボイス発行事業者を除く)

誤りやすい事項	特定期間(課税期間の前年の1月1日～6月30日)の課税売上高と同期間中の給与等の支払額がいずれも1,000万円を超えていたにもかかわらず、基準期間の課税売上高が1,000万円以下ため免税事業者としている。
---------	--

(考え方)

基準期間の課税売上高が1,000万円以下であっても、特定期間の課税売上高が1,000万円を超える場合は、課税事業者となる(消法9の2①)。

なお、特定期間の課税売上高が1,000万円を超えていても、同期間中の給与等支払額が1,000万円を超えていなければ給与等支払額により免税事業者と判定することができる(消法9の2③)。

誤りやすい事項	基準期間の課税売上高が1,000万円を超えていたが、当該課税期間の課税売上高が1,000万円以下であるため免税事業者としている。
---------	--

(考え方)

基準期間の課税売上高が1,000万円を超えていた場合には、たとえ当該課税期間の課税売上高が1,000万円以下であっても納税義務は免除されない(消基通1-4-1)。

ただし、課税事業者であっても、当該課税期間において課税資産の譲渡等及び特定課税仕入れがなく、かつ、納付すべき消費税額がない場合には、申告の必要はない(消基通1-4-1(注1))。

誤りやすい事項	基準期間の課税売上高を判定する際、当該基準期間が免税事業者であるにもかかわらず、収入金額1,045万円(消費税等の税率が10パーセントの場合)を税抜計算し、課税売上高を950万円(1,000万円以下)として免税事業者としている。
---------	--

(考え方)

免税事業者であった基準期間における課税売上高は、課税資産の譲渡等に伴って収受し、又は収受すべき金額の全額であり、基準期間に行われた資産の譲渡等に係る収入金額には消費税等が含まれていないため税抜きにすることはできず、税込金額で判定する(消基通1-4-5)。

誤りやすい事項	「消費税課税事業者選択届出書」を提出したことにより課税事業者となった場合、「消費税課税事業者選択不適用届出書」を提出しない限り「消費税課税事業者選択届出書」の効力は存続する(消法9④、⑤、基通1-4-11)。
---------	--

(考え方)

「消費税課税事業者選択届出書」を提出したことにより課税事業者となった場合、「消費税課税事業者選択不適用届出書」を提出しない限り「消費税課税事業者選択届出書」の効力は存続する(消法9④、⑤、基通1-4-11)。

○ 相続があった場合

誤りやすい事項	免税事業者である相続人が、基準期間における課税売上高が1,000万円を超える被相続人の事業を承継したにもかかわらず、免税事業者としている。
---------	---

(考え方)

免税事業者である相続人が、基準期間における課税売上高が1,000万円を超える被相続人の事業を承継した場合、相続人は、相続のあった日の翌日から年末までの期間について課税事業者となる(消法10①、基通1-5-1)。

※ 相続人が事業を営んでいる場合、相続時点において免税事業者であっても、相続以後の当該事業に係る売上げについて納税義務が生じる。

誤りやすい事項	相続人が消費税簡易課税制度選択届出書を提出しないまま、被相続人が適用していた簡易課税制度を適用している。
---------	--

(考え方)

被相続人が提出していた消費税簡易課税制度選択届出書の効力は、相続人に承継されないことから、相続人が新たな届出書を提出しない限り、簡易課税制度を適用することはできない(消基通13-1-3の2)。

○ 小規模免除の特例(課税事業者の選択)

誤りやすい事項	消費税課税事業者選択届出書を提出し、令和5年課税期間分から課税事業者となった者が、同課税期間中に調整対象固定資産を取得したにもかかわらず、令和7年課税期間分から免税事業者となる旨の消費税課税事業者選択不適用届出書を提出している。
---------	--

(考え方)

消費税課税事業者選択届出書を提出した事業者が、課税事業者となった課税期間の初日から同日以後2年を経過する日までの間に開始した各課税期間中に調整対象固定資産の課税仕入れを行った場合、当該課税仕入れを行った課税期間の初日から3年間は、消費税課税事業者選択不適用届出書を提出できないため、免税事業者となることはできない(消法9⑦)。

また、その調整対象固定資産の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までは、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出することができない。(消法37③一)。

※ 「調整対象固定資産」とは、棚卸資産以外の資産で、建物及びその附属設備、構築物、機械及び装置、船舶、航空機、車両及び運搬具、工具、器具及び備品、鉱業権等の無形固定資産その他の資産で、消費税等に相当する金額を除いた金額が100万円以上のものをいう(消法2①十六、令5①)。

※ 課税事業者となった1期目(令和5年課税期間分)から簡易課税制度を適用する場合を除く。

○ 高額特定資産を取得した場合

誤りやすい事項	課税事業者(簡易課税制度の適用を受けていない。)が令和6年7月1日に高額特定資産の課税仕入れ等を行ったにもかかわらず、基準期間の課税売上高が1,000万円以下である令和7年課税期間分は免税事業者としている。
(考え方)	
<p>課税事業者が事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に高額特定資産の課税仕入れ等を行った場合、高額特定資産の仕入れ等の日の属する課税期間の翌課税期間から、当該高額特定資産の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間においては、事業者免税点制度は適用されない(消法12の4①)。</p> <p>また、その高額特定資産の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までは、「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出することができない(消法37③三)。</p> <p>※ 「高額特定資産」とは、一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額(税抜き)が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう(消令25の5①一)。</p>	
(参考)	
<p>事業者免税点制度又は簡易課税制度の適用を受けた課税期間中に高額特定資産の課税仕入れ等を行った場合は、高額特定資産を取得した場合等の納税義務の免除の特例の適用はない。</p>	

○ 国境を越えた役務の提供に対する消費税の課税

誤りやすい事項	国内事業者が国外事業者から「電気通信利用役務の提供」を受けたにもかかわらず、課税対象としていない。
(考え方)	
<p>国外事業者が行う「電気通信利用役務の提供」のうち、「事業者向け電気通信利用役務の提供」(例、広告の配信)は、当該役務の提供を受けた国内事業者に申告納税義務が課される(リバースチャージ方式、消法5①)。</p> <p>電子書籍・音楽・広告の配信などの電気通信回線(インターネット等)を介して行われる「電気通信利用役務の提供」が国内取引に該当するか否かは、役務の提供を受ける者の住所又は居所によって判定する(消法4③三)。</p> <p>※ リバースチャージ方式は、経過措置により当分の間は、当該課税期間について一般課税により申告する場合で、課税売上割合が95パーセント未満である場合にのみ適用される。</p>	
(参考)	
<p>国外事業者から提供を受けた「電気通信利用役務の提供」のうち「事業者向け電気通信利用役務の提供」以外のものについては、帳簿及び国外事業者から交付を受けた適格請求書等の保存を要件として、仕入税額控除が適用できる。</p>	

4 課税標準

○ 譲渡等の対価の額

誤りやすい事項	相殺後の金額を課税売上げとして計算している。
(考え方)	
相殺前の金額を、課税売上げとして計算する必要がある。	
通常より安値で販売した場合には、その譲渡した対価の額が課税標準となる(消基通10-1-1)。	

○ 下取り

誤りやすい事項	下取り後の金額を課税資産の譲渡等の金額としている。
(考え方)	
課税資産の譲渡等に際して下取りがあった場合、課税資産の譲渡等の金額については、下取りの額を控除する前の金額となる(消基通10-1-17)。	

5 税額控除

○ 課税仕入れ

誤りやすい事項	損害賠償金で購入した資産の取得額を課税仕入れに含めていない。
(考え方)	
課税仕入れに該当するかどうかは、資産の譲受け等のために支出した金銭の源泉を問わないから、保険金・補助金・損害賠償金等を資産の譲受け等に充てた場合でも、その資産の譲受け等が課税仕入れに該当するときは、その全額が課税仕入れの対象となる(消基通11-2-8)。	

○ 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

誤りやすい事項	令和7年2月に締結した契約に基づき令和7年12月に1億円で賃貸用マンションを購入したが、当該課税仕入れに係る税額を仕入税額控除の対象としている。
(考え方)	
事業者が、国内において行う居住用賃貸建物(住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産に該当するもの)に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象とならない(消法30⑩)。	

○ 家事共用資産

誤りやすい事項	<p>店舗兼住宅を取得し、2階の居住用部分も課税仕入れの対象としている。</p> <p>また、自動車を購入し、事業専用割合を50%としているにもかかわらず、全額を課税仕入れの対象としている。</p>
(考え方)	
<p>家事共用資産を取得した場合、家事消費又は家事使用に係る部分は、課税仕入れに該当しない。</p> <p>※ 家事共用資産を取得した場合の当該資産の取得に係る課税仕入れに係る支払対価の額は、当該資産の消費又は使用的実態に基づく使用率、使用面積割合等の合理的な基準により計算する(消基通11-1-4)。</p>	

○ 軽減税率適用の判定時期

誤りやすい事項	<p>請求書等の表示では標準税率が適用されているが、食用として購入した飲食料品であることを理由に軽減税率適用分に区分して仕入税額控除をしている。</p>
(考え方)	
<p>軽減税率が適用されるか否かの判定は、事業者(売手)が課税資産の譲渡等を行う時、すなわち飲食料品を提供する時点(取引を行う時点)で行う(消基通5-9-1(注))。</p>	
(参考)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 食用として販売した重曹を購入者が清掃用に用いたとしても、適用税率は軽減税率 ○ 清掃用として販売した重曹を購入者が食用に用いたとしても、適用税率は標準税率 	

○ 課税売上割合の計算

誤りやすい事項	<p>売掛金を譲渡したが、資産の譲渡等の対価の額に算入していない。</p>
(考え方)	
<p>有価証券や金銭債権の譲渡については、その譲渡に係る対価の額の5パーセント相当額を資産の譲渡等の対価の額に算入する(消令48⑤)。</p>	

○ 個別対応方式・一括比例配分方式

誤りやすい事項	<p>課税売上割合が90パーセントであるが、非課税売上げに対応するものも含め課税仕入れ等に係る消費税額の全額を、仕入税額控除の対象とすることができますが、課税売上割合が95パーセント未満の場合には、個別対応方式又是一括比例配分方式のいずれかの方法により計算する(消法30②)。</p> <p>ただし、課税売上高が5億円を超えるときは、課税売上割合が95パーセント以上であっても課税仕入れ等に係る消費税額の全額を控除することはできず、個別対応方式又是一括比例配分方式のいずれかの方法により計算する(消法30②)。</p>
(考え方)	

誤りやすい事項	課税売上割合が94.856…パーセントである場合に、小数点以下を四捨五入し95パーセントとして、課税仕入れ等の税額の全額を控除している。
(考え方)	
課税売上割合については、原則として端数処理は行わず、事業者が端数を切り捨てた場合のみその処理が認められる(消基通11-5-6)。	

誤りやすい事項	課税売上割合が95パーセント未満の場合に、個別対応方式と一括比例配分方式の有利な方を適用して毎年申告している。
(考え方)	
一括比例配分方式を適用した事業者は、2年以上継続して適用しなければならない(消法30⑤)。 ※ 一括比例配分方式を適用した翌課税期間において、課税売上高が5億円以下、かつ、課税売上割合が95パーセント以上になったことにより、課税仕入れの税額が全額控除された場合も、一括比例配分方式を継続して適用したこととなる(消基通11-2-21)。	

○ 棚卸資産

誤りやすい事項	翌課税期間から免税事業者となるが、期末棚卸資産を当課税期間の仕入税額控除の対象としている。
(考え方)	
翌課税期間から免税事業者となる場合には、期末棚卸資産は免税事業者となった後に販売するものであるから、当課税期間の仕入税額控除の対象とすることはできない(消法36⑤)。 また、前課税期間まで免税事業者であった事業者が、当課税期間から課税事業者になる場合には、期首棚卸資産について仕入税額控除が認められている(消法36①)。	

○ 貸倒れ

誤りやすい事項	免税事業者時に発生した売掛け金の貸倒れを、税額控除の対象としている。
(考え方)	
免税事業者であった期間に発生した売掛け金等については、課税事業者になった後に貸倒れが発生しても、税額控除することはできない(消基通14-2-4)。	

6 簡易課税制度

○ 適用要件

誤りやすい事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基準期間の課税売上高が5,000万円を超えており、簡易課税制度を適用している。 ○ 簡易課税制度の適用を受けた翌年(適用2年目)に、本則課税で計算する方が有利であるとして、簡易課税制度を適用していない。
---------	--

(考え方)

簡易課税制度は、基準期間の課税売上高が5,000万円以下である場合に適用でき、適用に当たっては、事業を廃止した場合を除き、2年以上の継続適用が必要である(消法37①⑥)。

簡易課税制度の適用を受けている事業者が、基準期間における課税売上高が5,000万円を超えることにより同制度を適用することができなくなった場合又は免税事業者となった場合においても、その後、基準期間の課税売上高が1,000万円を超え又は5,000万円以下となった場合の課税仕入れに係る消費税額の計算は、「簡易課税制度選択不適用届出書」を提出していない限り、簡易課税制度による(消基通13-1-3)。

誤りやすい事項	令和5年分の申告は2割特例を適用しているが、令和6年分は適用していない課税事業者が令和7年分の申告について簡易課税制度を適用すべく、令和7年中に簡易課税制度選択届出書を提出した。
---------	---

(考え方)

2割特例の適用を受けたインボイス発行事業者が、2割特例の適用を受けた課税期間の翌課税期間中に、消費税簡易課税制度選択届出書を提出したときは、その提出した日の属する課税期間から簡易課税制度の適用を受けることができる(28改正法附則51の2⑥)。

なお、免税事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間にインボイス登録をした場合、登録日を含む課税期間中に消費税簡易課税制度選択届出書を提出すればその課税期間から簡易課税制度を適用することができる。

○ 事業区分

誤りやすい事項	小売店が、事業者に販売したものも第二種事業としている。
(考え方)	

第一種事業とは、他の者から購入した商品をその性質や形状を変更しないで「他の事業者」に販売する事業をいうから、小売店が販売するものであっても、購入者が事業者であれば、第一種事業に該当する(消令57⑥)。

※ 「性質及び形状を変更しないで販売する」とは、他の者から購入した商品をそのまま販売することをいう(消基通13-2-2)。

誤りやすい事項	クーラーの販売と取付けが請求書等において区分されているが、全て第二種(又は第一種)事業としている。
---------	---

(考え方)

クーラーの販売と取付けを行い、請求書等に販売、取付けの明細を記入している場合には、第二種(又は第一種)事業と第五種事業に区分して計算する(消基通13-2-1)。

誤りやすい事項	元請から原材料の支給を受け、人的役務の提供による対価のみを受領している建設業者の事業区分を第三種事業としている。
---------	--

(考え方)

建設業、製造業等に該当する事業であっても、加工費その他これらに類する料金を対価とする役務の提供を行う事業は、第四種事業に該当する(消基通13-2-4)。

誤りやすい事項	小売業者が事業に使用していた固定資産を売却した場合に、その部分も第二種(又は第一種)事業としている。
---------	--

(考え方)

事業者が自己において使用していた固定資産等の譲渡を行う事業は、第四種事業に該当する(消基通13-2-9)。

誤りやすい事項	農家が、自身の栽培した野菜の販売について第三種事業としている。
---------	---------------------------------

(考え方)

軽減税率の対象となる飲食料品を生産する農林漁業については、その軽減税率の対象となる飲食料品の譲渡に係る部分は第二種事業に該当する(消令57⑤二)。

○ 事業区分がされていない場合

誤りやすい事項	食肉の卸売と小売を兼業している者が、これらの売上げについて事業区分をせず、全て第一種事業としている。
---------	--

(考え方)

二以上の種類の事業を行っている事業者は、これらの事業の種類ごとに売上げを区分しなければならないが、これらの事業の種類ごとの区分がされていない場合は、事業の種類のうち一番低いみなし仕入率が適用される(消令57④)。

※ 事業の種類の区分方法としては、帳簿に事業の種類を記帳する方法のほか、事業場ごとに一の種類の事業のみを行っている事業者にあっては、当該事業場ごとに区分する方法によることとしても差し支えない(消基通13-3-1②)。

○ 75パーセントルール

誤りやすい事項	二以上の種類の事業を行っている場合で、主たる事業の割合が70パーセントであるにもかかわらず、主たる事業のみなし仕入率を全ての事業に適用している。
(考え方)	
<p>二以上の種類の事業を行っている場合で、課税売上高に占める一の種類の事業に係る課税売上高の割合が100分の75以上あるときには、全ての事業について、75パーセント以上の割合を占める事業のみなし仕入率を適用して課税仕入れの額を計算することができる(消令57③一)。</p> <p>また、三以上の種類の事業を行っている場合で、課税売上高に占める二種類の事業に係る課税売上高の合計額の割合が100分の75以上あるときには、二種類の事業のうちみなし仕入率の高い事業については当該みなし仕入率を適用し、他の種類の事業については当該二種類の事業のうち低い方のみなし仕入率を適用し、課税仕入れの額を計算することができる(消令57③二)。</p>	

○ 貸倒れ

誤りやすい事項	売掛金の貸倒れに係る消費税額について、簡易課税制度を適用しているため控除していない。
(考え方)	
<p>売掛金の貸倒れについては、仕入れに係る消費税額の控除とは別のものであり、簡易課税制度の適用を受けていても貸倒れに係る消費税額を控除できる(消法39、基通13-1-6)。</p>	

7 2割特例(インボイス発行事業者)

誤りやすい事項	基準期間の課税売上高が1,000万円超であるが、2割特例を適用している。
(考え方)	
<p>基準期間の課税売上高が1,000万円超である者など、インボイス登録制度以外の理由で課税事業者となる事業者は2割特例を適用できない(28年改正法附則51の2①)。</p>	

誤りやすい事項	令和5年中にインボイス発行事業者となった事業者の令和7年分の申告について、基準期間(令和5年分)の課税売上高が1,000万円以下ではあるが、「課税事業者選択届出書」の提出により課税事業者になっていることから、2割特例は使えないと説明した。
(考え方)	
<p>インボイス発行事業者であって、「課税事業者選択届出書」の提出により令和5年9月 30 日以前から課税事業者となっている事業者であっても、令和6年以降の課税期間については、基準期間の課税売上高が 1,000 万円以下であれば、高額な資産を仕入れた場合の特例が適用されるなど一定の場合を除き、2割特例を適用することができる(28 年改正法附則 51 の2①)。</p>	
(参考)	
<p>基準期間の課税売上高が 1,000 万円以下であっても2割特例が適用できない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間特例を適用している課税期間 ・高額な資産を仕入れたことにより課税事業者となる課税期間 など 	

8 その他

○ 還付申告

誤りやすい事項	控除不足還付税額のある還付申告書を提出する場合に、消費税の還付申告に関する明細書を添付していない。
(考え方)	
控除不足還付税額のある還付申告書を提出する場合は、消費税の還付申告に関する明細書を添付しなければならない(消規22③)。 ただし、控除不足還付税額がない申告書(中間納付還付税額のみの還付申告書)を提出する場合は、当該明細書を添付する必要がない。	

○ 更正の請求

誤りやすい事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基準期間の課税売上高が5,000万円以下である簡易課税制度適用事業者が、税額計算において簡易課税制度を選択して申告した後に、2割特例に変更して更正の請求書を提出している。 ○ 税額計算において一括比例配分方式を選択して申告した後に、個別対応方式に変更して更正の請求書を提出している。 ○ 委託販売における受託者が、委託された商品の譲渡等に伴い収受した金額を課税資産の譲渡等として申告している場合に、委託販売手数料で計算することが有利であるとして更正の請求書を提出している。
(考え方)	
国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は計算誤りがあったことに該当しなければ更正の請求の対象となるない(通法23①)。	

〈令和7年版〉

確定申告で誤りやすい事項

【資産課税編】

— 目 次 —

I 土地等の譲渡所得関係

1 申告すべき時期及び譲渡価額(収入金額)	1
○ 申告すべき時期の判定	
○ 収入金額に算入されるもの	
2 取得費	1
○ 取得費の算定	
○ 概算取得費	
○ 相続・贈与により取得した資産の取得費	
○ 代替え・買換えの特例を適用した場合の取得費	
○ 減価償却資産の取得費	
○ 金定額購入システムで取得した金地金	
3 譲渡費用	2
○ 譲渡費用の判定	
4 特例適用	3
○ 特別控除の適用の判定	
○ 居住用財産の特別控除	
○ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除	
○ 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除	
○ 低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除	
○ 特別控除の年間限度額	
○ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の特例	
○ 特定事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例	
○ 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例	
5 その他	6
○ 財産の寄附	
○ 「所得控除」適用の際の「合計所得金額」	
○ 所有期間の判定	
○ 金地金の譲渡	
○ 消費税との関係	

II 上場株式等の譲渡所得関係

1 株式の申告時期	9
○ 申告すべき時期の判定	
2 株式等に係る譲渡所得等の金額の計算	9
○ 上場株式等の範囲	
○ 一般株式等に係る譲渡所得等の金額と上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算	
○ 取得費の計算	
3 譲渡損失の損益通算及び繰越控除	9
○ 損益通算及び繰越損失の対象となる損失	
○ 株式の取引のない年の申告	
○ 連年で生じた譲渡損失	
○ 譲渡損失の繰越年分	

4 特定口座（特定口座年間取引報告書）	10
○ 取得価額の計算	
○ 源泉徴収選択口座	
5 上場株式等の配当所得等との損益通算制度	11
○ 配当所得等との損益通算	
6 税率	12
○ 税額の計算	
7 住民税	12
○ 所得税と個人住民税の課税方式の統一	
8 その他	12
○ 「所得控除」適用の際の「合計所得金額」	
○ 相続財産に係る非上場株式をその発行会社に譲渡した場合のみなし配当の特例	
(参考資料)　上場株式等の取得価額の確認方法	13
III 贈与税関係	
1 贈与税の申告等	14
○ 申告・納付手続	
○ 課税対象（経済的利益）	
○ 課税対象（保険契約）	
○ 課税価格の計算（土地の評価）	
○ 課税価格の計算（分譲マンションの評価）	
○ 課税価格の計算（株式の評価）	
2 历年課税	15
○ 税率	
3 相続時精算課税	15
○ 年齢の判定	
○ 基礎控除額	
○ 特別控除額	
○ 適用の選択	
○ 申告要件	
○ 添付書類	
○ 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税の特例	
4 住宅取得等資金の贈与の特例	17
○ 受贈者の要件	
○ 住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の要件	
○ 中古住宅（既存住宅用家屋）を取得する場合の要件	
○ 住宅用家屋の新築等の対価の範囲	
○ 住宅借入金等特別控除の適用に当たっての留意点	
○ 非課税限度額	
○ 申告要件	
5 添付書類	19
(参考資料)　居住用の区分所有財産の評価方法のフローチャート	20
IV 税制改正	
極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置	21

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
1 申告すべき時期及び譲渡価額(収入金額)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 申告すべき時期の判定 ○ 収入金額に算入されるもの 	<p>○ 複数年にまたがって譲渡代金を受領する場合又は未収入金がある場合でも、①譲渡資産の引渡しの日の属する年分（原則的取扱い）、あるいは②契約日の属する年分（選択的取扱い）のいずれかを選択し、譲渡代金の総額を同一年分の総収入金額として申告する（所基通36-12）。</p> <p>なお、譲渡資産の引渡しの日前に、譲渡代金の総額を受領した場合は、申告する年分は譲渡代金の総額を受領した日より後にはならない（所基通36-12注書き）。</p> <p>【誤】一の契約における手付金と決済金(残金)を、異なる年分で申告している。</p> <p>【正】一の契約における譲渡については、一の年分で申告しなければならない。</p> <p>【誤】引渡し以後も譲渡代金の一部を分割で受領することとなつたため、最後に受領する譲渡代金に係る年分で申告している。</p> <p>【正】譲渡資産の引渡しの日の属する年分、あるいは契約日の属する年分で申告する。</p> <p>【誤】契約後、すぐに譲渡代金の全額を受領したが、引渡しが翌年になったため、引渡しの属する翌年分で申告する。</p> <p>【正】収入すべき時期は、譲渡代金決済の後にはならないことから、契約日の属する年分又は譲渡代金の総額を受領した日の属する年分で申告する。</p>
2 取得費	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取得費の算定 ○ 概算取得費 	<p>○ 収入金額には、契約書に記載された金額や金銭により受け取った金額だけではなく、資産の譲渡に際して受け取る物や経済的利益の享受も含まれる（所法36①②）。</p> <p>【誤】買主から受領した日割分の固定資産税精算金を収入金額に算入していない。</p> <p>【正】日割分の固定資産税精算金は、収入金額に加算する。</p> <p>【誤】土地面積を測量し、代金について実測精算をしているにもかかわらず、登記上の面積に基づいて作成された契約書の記載金額により申告している。</p> <p>【正】実測精算した金額により申告する。</p> <p>○ 取得費の金額は、譲渡した資産の取得に直接要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額となる（所法38①）。</p> <p>【誤】土地の一部のみを譲渡したにもかかわらず、譲渡していない土地部分を含めて、全ての取得価額を取得費として申告している。</p> <p>【正】取得費は、譲渡した土地部分のみしか計上できない。</p> <p>○ 業務用資産に係る登録免許税や不動産取得税等は、事業所得や不動産所得に係る必要経費に算入されることから、譲渡所得の取得費に算入されない（所基通37-5）。</p> <p>○ 概算取得費控除(5%)の特例(措法31の4①)は、実際の取得費の金額(購入価額等)及び改良費(造成費等)の合計額に代えて取得費に計上するため、5%の額(概算取得費)と造成費等の額(実際の取得費)を重ねて取得費に計上することはできない。</p>

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続・贈与により取得した資産の取得費 	<p>【誤】相続により取得した先祖伝来の土地の取得費について、登記費用と概算取得費控除(5%)を二重に計上している。</p> <p>【正】登記費用(譲渡部分のみ)と概算取得費のいずれか大きい金額を取得費に計上する。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 代替え・買換えの特例を適用した場合の取得費 	<p>○ 相続(限定承認に係るものを除く。)や贈与により取得した資産の取得費・取得時期は、前所有者の取得費等を引き継ぐ(所法60)。</p> <p>ただし、相続や贈与などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税は、他の所得の必要経費となるものを除き、取得費の額に加算する(所基通60-2)。</p> <p>【誤】相続により取得した時の相続税評価額を、土地の取得費として計上している。</p> <p>【正】前所有者が取得した金額を土地の取得費として計上する。</p> <p>【誤】遺産分割のために支出した弁護士報酬等を取得費として計上している。</p> <p>【正】遺産分割は資産の取得のための行為ではないから、これに要した費用は、取得費に計上することができない。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 減価償却資産の取得費 	<p>○ 収用による代替資産(措法33)、事業用資産の買換えの特例(措法37)を適用して取得した資産の取得費は、実際の取得価額ではなく、代替又は買換特例を適用して申告した譲渡資産の取得費を基に計算した金額となる(措法33の6、37の3)。</p> <p>また、取得した資産を事業又は業務の用に供するときは、引き継いだ取得価額を基に、減価償却費を計算する。</p> <p>○ 建物等の減価償却資産は、①事業用資産については、取得価額から、取得時から譲渡時までの償却費累計額を控除した後の金額、②非事業用資産については、取得価額から、事業用資産の耐用年数を1.5倍した年数(1年未満の端数は切捨て)を耐用年数として旧定額法により計算した償却費累計額を控除した後の金額を取得費として計上する(所法38②、所法令85)。</p> <p>(注) 非事業用資産については、取得価額の100分の95に相当する金額が償却可能限度額となる。</p> <p>【誤】建物の取得費について、償却費相当額を控除せず、実際の取得価額を取得費として計上している。</p>
3 譲渡費用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 金定額購入システムで取得した金地金 ○ 譲渡費用の判定 	<p>○ 金定額購入システムで取得した金地金を譲渡した場合</p> <p>(1) 譲渡した金地金の所得区分が譲渡所得の場合、その所有期間は、有価証券に準じて<u>先入先出法</u>により判定する(所基通33-6の4、文書回答事例)。</p> <p>(2) 譲渡した金地金の所得区分が譲渡所得の場合、その取得費は、総平均法に準ずる方法により算出する(所法48③、所令118、文書回答事例)。</p> <p>○ 譲渡費用は、資産を譲渡するために直接要した費用をいい、取得費とされるものは除かれる(所法33③、所基通33-7)。</p> <p>【誤】毎年の草刈費用や固定資産税を、譲渡費用に計上している。</p>

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
4 特例適用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特別控除の適用の判定 	<p>【正】維持管理費に該当し、取得費・譲渡費用のいずれにも該当しない。</p> <p>【誤】抵当権抹消登記費用を譲渡費用に計上している。 【正】抵当権抹消登記は、抵当権を抹消したことを明らかにするために行われるものである。そのため、当該抹消登記に係る費用は、譲渡費用に該当しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 同一年中に2以上の公共事業に係る収用交換等による資産の譲渡がある場合、5,000万円の特別控除の特例を適用するときは、特別控除額はその全体を通じて適用されるので、特別控除額の上限が5,000万円となる（措法33の4②）。 <p>（注）2,000万円の特別控除（措法34）、1,500万円の特別控除（措法34の2）も同様である。</p> <p>【誤】同一年中に2以上の公共事業の対償地として資産（1,000万円と800万円）を買い取られた場合、合計1,800万円を特別控除として計上している。</p> ○ 5,000万円の特別控除は、同一の収用事業による土地等の買取りが2以上の年にわたってされた場合、2年目以降の譲渡については特別控除の特例の適用を受けることができない（措法33の4③二）。 <p>2,000万円特別控除（措法34③）や1,500万円の特別控除（措法34の2④）についても同様に扱われる。</p> <p>【誤】2年前に同一収用事業の起業地として買い取られた資産があるにもかかわらず、今回、追加して買い取りされた土地についても5,000万円の特別控除を適用している。 【正】5,000万円の特別控除は、同一の収用事業における初年度しか適用できない。</p> ○ 建物移転補償金の対象となる家屋の一部を取り壊し、家屋の残りを補修して利用していたときは、当該補償金のうち取壊しの部分が対価補償金の対象となり、残りの部分は一時所得等の対象となる（措通33-14）。 ○ 2,000万円特別控除（措法34①）や1,500万円の特別控除（措法34の2①）は、土地及び土地の上に存する権利の買取りが対象となるので、建物等は対象外である。
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住用財産の特別控除 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 店舗兼併用住宅のときは、原則として居住用の部分が3,000万円の特別控除の対象となる（措通31の3-7）。 ○ 居住用財産を譲渡して3,000万円の特別控除の特例を適用する場合、又は居住年の前年分、前々年分において当該特例を既に受けている場合には、新たに取得する居住用財産について、住宅借入金等特別控除を適用することはできない（措法41②）。 <p>また、住宅借入金等特別控除の居住年の翌年以後3年以内の各年分（令和2年3月31日以前に譲渡した場合は、翌年及び翌々年）において当該特例を受ける場合（住宅借入金等特別控除の適用を</p>

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除 ○ 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除 ○ 低未利用土地等の長期譲渡所得の特別控除 	<p>受けた資産を譲渡する場合は除く。) にも、住宅借入金等特別控除を適用することはできない（措法41②⑤）。</p> <p>○ 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（空き家特例）の適用は、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相続人（包括受遺者を含む。）に限られる（措法35③）。そのため、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋のみ又は被相続人居住用家屋の敷地等のみを取得した相続人や相続人以外の者が取得した場合については、当該特例の適用を受けることができない（措通35-9）。</p> <p>○ 空き家特例は、相続開始があった日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限られ、措置法39条の適用を受けるもの及び譲渡対価の額が1億円を超えるものは適用を受けることができない（措法35③）。</p> <p>○ 空き家特例は、被相続人が要介護認定等を受けて老人ホーム等に入居したために、被相続人の生前中から空き家になっていた家屋及びその敷地も、一定の要件を満たせば適用がある（措法35⑤）。</p> <p>○ 被相続人居住用家屋がその譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げるいずれかの場合に該当することとなったときは、この特例の適用を受けることができる。（措法35③）（令和6年1月1日以後に行う譲渡からの適用） イ 耐震基準に適合することとなった場合※ ロ その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合 ※譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に耐震基準を満たすこととなった場合は、当該期間内に被相続人居住用家屋の工事が完了し、工事完了の日から確定申告書の提出の日までの期間に耐震基準に適合する旨の証明のための調査が終了した耐震基準適合証明書又は耐震等級に係る評価がされた建設住宅性能評価書の写しの添付を要す（措通35-9の5）。</p> <p>○ 相続又は遺贈による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取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控除額が2,000万円となる。（措法35④）（令和6年1月1日以後に行う譲渡からの適用）</p> <p>○ 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した土地等を譲渡したときは、1,000万円の特別控除の適用がある（措法35の2①）。</p> <p>○ 個人が、低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡を令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間にした場合（当該譲渡の後に当該低未利用土地等の利用がされる場合に限</p>

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
		<p>る。)には、長期譲渡所得の金額から100万円（100万円に満たない場合には、当該低未利用土地等の譲渡に係る部分の金額）を控除する（措法35の3）。</p> <p>○ 主な適用要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年超であること。 ② 配偶者等、特別の関係がある者への譲渡でないこと。 ③ 下記④に該当する低未利用土地等であること及び譲渡後の当該低未利用土地等の利用について市区町村長に確認されたものであること。 ④ 譲渡の対価の額についてその上にある建物等を含めてイ～ハの区域内に存する場合は800万円、ニの区域内に存する場合は500万円を超えないこと。 <p>イ 市街化区域</p> <p>ロ 区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域のうち、用途地域が定められている区域</p> <p>ハ 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域</p> <p>※ 上記イ及びロの区域を除く</p> <p>ニ 都市計画区域内にある土地で、上記イ～ハに該当しない区域</p> <p>⑤ 同年に低未利用土地等の譲渡について、所法58、措法31の2、措法31の3、措法33から33の4、措法34から35の2、措法36の2、措法36の5、措法37、措法37の4から37の8の適用を受けていないこと。</p> <p>⑥ 一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地又は当該土地の上に存する権利の譲渡を当該前年又は前々年中にした場合において、本特例措置の適用を受けていないこと。</p> <p>(注) 1 ①、③及び④は譲渡土地等の所在地の市区町村長の確認書により確認する。</p> <p>(注) 2 従前地が、空き地や空き家・空き店舗の敷地等の低未利用地等を譲渡し、譲渡後にコインパーキング（立体駐車場等を除く）として利用される場合は、本特例を適用することはできない。</p> <p>○ 譲渡の対価の額が500万円又は800万円を超えるかどうかの判定（措通35の3—2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 低未利用土地等が共有である場合は、所有者ごとの譲渡対価により判定する。 ② 低未利用土地等と当該低未利用土地等の譲渡とともにした当該低未利用土地の上にある資産の所有者が異なる場合は、低未利用土地等の譲渡対価により判定する。 ③ 低未利用土地と当該低未利用土地の上に存する権利の所有者が異なる場合は、所有者ごとの譲渡対価により判定する。 ④ 同一年中に特例適用を受けようとする低未利用土地等が2以上ある場合は、当該低未利用土地等ごとの譲渡対価により判定する。 <p>○ 特別控除の年間</p> <p>○ 各特別控除の規定に該当する二以上の土地等の譲渡があった</p>

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
	<p>限度額</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の特例 <ul style="list-style-type: none"> ○ 特定事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例 <ul style="list-style-type: none"> ○ 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例 	<p>場合でも、特別控除額は年間5,000万円が上限となる（措法36）。</p> <p>○ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の特例は、土地等を譲渡したときに適用が受けられる。そのため、建物の譲渡については、当該特例を適用することができない（措法31の2①）。</p> <p>○ 収用交換等により代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33）、収用交換等の5,000万円の特別控除（措法33の4）等の一定の特例（措法34、措法34の2、措法34の3、措法35①③、措法35の2、措法35の3等）を適用した場合には、優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率の併用適用ができない（措法31の2④）。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>【誤】収用交換等の5,000万円の特別控除をした後の長期譲渡所得の税額の計算において、優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率を適用している。</p> </div> <p>（参考）居住用財産の3,000万円控除（措法35）した後の分離長期譲渡所得の税額の計算において居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税特例（措法31の3）の軽減税率の併用適用は可能である。</p> <p>○ 譲渡資産の譲渡の日（同日前に買換資産の取得をした場合には、その取得の日）を含む三月期間の末日の翌日から2月以内に、納税地の所轄税務署長にこの特例の適用を受ける旨等の届出をする必要がある（同一年中に譲渡資産の譲渡及び買い替え資産の取得をする場合に限る）。（措法37①、措令25③）</p> <p>（注）三月期間とは、1月1日から3月31日まで、4月1日から6月30日まで、7月1日から9月30日まで及び10月1日から12月31日までの各期間をいう。</p> <p>○ 相続税の課税価格の計算の基礎に算入された資産を同一年中に2以上譲渡した場合の当該譲渡した資産に対応する部分の取得費に加算される相続税額は、当該譲渡した資産ごとに計算するため、譲渡した資産のうちに譲渡損失の生じた資産については、当該譲渡損失の生じた資産に対応する部分の相続税額を当該資産の取得費に加算することはできない。また当該相続税額を他の譲渡資産の取得費に加算することはできない（措法39、措令25条の16、措基通39-5）。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>【誤】相続により取得した土地・建物を同年中に一括で譲渡し、土地は譲渡益、建物は譲渡損失が生じている場合において、建物に対応する相続税額を当該建物の取得費に加算し、土地の譲渡益から控除している。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>【正】上記の場合においては、建物に対応する相続税額は、建物に譲渡損失が生じているため当該建物の取得費に加算できず、また土地の取得費に加算して当該土地の譲渡益から控除することもできない。</p> </div>
5 その他	○ 財産の寄附	<ul style="list-style-type: none"> ○ 法人に対して財産を寄附（贈与）した場合、寄附者（贈与者）は、原則として、時価で当該資産を譲渡したものとみなされる（所法59）。

I 土地等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「所得控除」適用の際の「合計所得金額」 	<p>ただし、寄附（贈与）した時から4月以内に非課税に係る承認申請書を提出し、寄附先法人が寄附財産を公益目的とする事業の用に直接供し、国税庁長官から非課税承認を受けた場合には、非課税承認が取り消されない限り譲渡所得は課税されない（措法40①）。</p> <p>○ 基礎控除、配偶者特別控除及び扶養控除の控除対象扶養親族などの適用要件である合計所得金額は、申告分離課税の所得は<u>特別控除前</u>の金額で判断する。</p> <p>なお、総合譲渡所得は、特別控除後の金額（長期譲渡所得は2分の1の金額）で判断する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【誤】公共事業のために土地を譲渡（譲渡益3,000万円）したが、特別控除後の所得が「0円」であったので、基礎控除及び配偶者特別控除の適用を行っている。</p> <p>【正】合計所得金額が2,500（1,000）万円を超えてるので、基礎控除及び配偶者特別控除の適用はできない（所法86、所法83の2②）。</p> <p>【誤】年末調整済みの給与所得者が公共事業により土地の収用を受け、収用交換等の5,000万円の特別控除の特例を受けるために収用証明書等を確定申告会場に持参したので申告不要と説明して申告書を提出させなかつた。</p> <p>【正】給与所得に係る源泉徴収票の基礎控除及び配偶者控除又は配偶者特別控除の内容を確認し、特別控除前の所得金額であっても当該源泉徴収票の内容が正当かどうかを判断し、誤りがあれば、①源泉徴収義務者では正をするか、②確定申告では正を行うかのいずれかを説明する（なお、原則は①とするが、納税者の希望により②では正を行っても差し支えない。）。</p> </div>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有期間の判定 	<p>○ 交換や買換えの特例を適用して取得した資産を譲渡した場合には、その交換等により取得した資産の取得日は、その交換等により①譲渡した旧資産の取得の日を引き継ぐものと②実際に取得した日となるものがある。</p> <p>① 譲渡した旧資産の取得の日を引き継ぐ主な特例 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所法58条（固定資産の交換の特例） ・ 措法33条（収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例） </p> <p>② 実際に取得した日となる主な特例 <ul style="list-style-type: none"> ・ 措法36条の2（特定の居住用資産の買換えの特例） ・ 措法37条（特定の事業用資産の買換えの特例） ・ 措法37条の5（中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の特例） </p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 金地金の譲渡 	<p>○ 金地金を譲渡した場合には、総合譲渡所得として課税される。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【誤】金投資口座や金貯蓄口座の利益を、総合譲渡所得として申告している。</p> <p>【正】これらは、金融類似商品の収益として、一律20.315%（所得税及び復興所得税15.315%、地方税5%）の税率による源泉分離課税となり、申告不可である。</p> </div>

I 土地等の譲渡所得関係

項 目	誤りやすい事項	内 容
	○ 消費税との関係	<p>○ 事業用資産を譲渡した場合において、譲渡所得が発生しない場合には所得税の申告に計上する必要はないが、消費税については課税売上高に計上して申告の検討が必要となる。</p> <p>○ 消費税の課税事業者が店舗等の事業用資産を譲渡した場合の譲渡所得の金額の計算は、その者の事業所得等に係る経理方式（税込経理方式・税抜経理方式）と同一の経理方式により計算する。</p>

II 上場株式等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
1 株式の申告時期	○ 申告すべき時期の判定	<p>○ 株式等の引渡しがあった日による。ただし、納税者の選択により、譲渡に関する契約の効力発生の日(約定日)により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認める(措通37の10・37の11共-1)。</p> <p>また、信用取引又は発行日取引(「信用取引等」という。)の方法による場合は、信用取引等の決済の日となる。</p>
2 株式等に係る譲渡所得等の金額の計算	<p>○ 上場株式等の範囲</p> <p>○ 一般株式等に係る譲渡所得等の金額と上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算</p> <p>○ 取得費の計算</p>	<p>○ 上場株式等には、上場株式、公募株式等証券投資信託の受益権等に加え、特定公社債、公募公社債投資信託の受益権等も対象となる(措法37の11②)。</p> <p>上場株式等の利子、配当(総合課税選択分を除く。)、収益の分配や譲渡などによる所得は、申告分離課税(20%(所得税15%、住民税5%))の対象となる(措法37の11①)。</p> <p>○ 一般株式等に係る譲渡所得等の赤字の金額は、他の一般株式等に係る譲渡所得等の黒字の金額から控除できるが、上場株式等に係る譲渡所得等の黒字の金額から控除することはできない(措法37の10①)。</p> <p>また、上場株式等に係る譲渡所得等の赤字の金額は、一般株式等に係る譲渡所得等の黒字の金額から控除することはできない(措法37の11①)。</p> <p>○ 上場株式等の取得価額の確認方法は、この項の末尾のとおり。</p> <p>○ 納税者がその申告に当たって、譲渡をした同一銘柄の株式等について、譲渡収入金額の5%相当額を当該株式等の取得価額として計算しているときは、これを認めて差し支えない(措通37の10・37の11共-13)。</p>
3 譲渡損失の損益通算及び繰越控除	○ 損益通算及び繰越控除の対象となる損失	<p>○ 上場株式等に係る譲渡損失と上場株式等の配当との損益通算及び繰越控除ができるのは、金融商品取引業者等を通じて売却したことにより生じた損失に限られる(措法37の12の2)。</p> <p>また、特定管理株式等、特定保有株式又は特定口座内公社債が、内国法人が解散したなどの事実により価値を失ったときは、この価値損失を譲渡損失とみなして、上場株式等に係る譲渡損失の配当との損益通算及び繰越控除を適用する(措法37の11の2)。</p> <p>【誤】相対取引により譲渡した上場株式等の譲渡損失を、他の上場株式等の配当と通算して計算している。</p>
	○ 株式の取引のない年の申告	○ 上場株式等の譲渡損失が発生した年分以後に譲渡損失を繰り越すときは、株式の取引がない年であっても、 <u>連続して</u> 「翌年以降に繰り越される損失の金額」を記載した確定申告書及び確定申告書付表(上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)

II 上場株式等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
		<p>を提出しなければならない(措法37の12の2③⑦)。</p> <p>【誤】[令和5譲渡損失を申告、令和5繰越損失額を未記載の場合] 令和5年分の確定申告で譲渡損失の繰越控除を申告したが、令和6年分の確定申告で前年分の譲渡損失の金額を翌年以降に繰り越すとして記載していないにもかかわらず、令和7年分の確定申告で株式譲渡所得から令和5年分の譲渡損失の金額を差し引いている。</p> <p>(注) 令和6年分の修正申告や更正の請求での対応不可。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 連年で生じた譲渡損失 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 確定申告書付表（上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用）には、損失の生じた年分ごとの譲渡損失の金額を記載する必要がある。 <p>【誤】譲渡損失は発生年の翌年以降3年間しか繰越控除できないが、過去の譲渡損失を一括で記載していた（年分ごとに区分していない）ため、誤った金額の譲渡損失の金額を確定申告書に記載している。</p> <p>(注) 納税者には、確定申告書付表（上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用）を翌年の申告のために確実に保管する旨の説明をすることが大切である。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 譲渡損失の繰越年分 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除は、損失発生の翌年以降3年間しか繰り越しできない（措法37の12の2⑤）。
4 特定口座 (特定口座年間取引報告書)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 取得価額の計算 ○ 源泉徴収選択口座 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定口座は、各口座ごとに取得価額が計算されるので、一般口座で同一銘柄の株式があったとしても、取得価額の調整は必要ない(措令25の10の2①)。 (注) 特定口座内で計算された取得価額が、実際の取得価額と異なっていた場合であっても、確定申告において取得価額を変更して取得費の再計算をすることはできない。 ○ 確定申告書提出の時点で申告していない特定口座（源泉徴収口座）については、「申告しないことを選択」したこととなる。そのため、後日、その口座を加えて、修正申告又は更正の請求をすることはできない。 また、一度申告した特定口座（源泉徴収口座）は、後日、その口座を除いたところで申告をやり直すことはできない（措通37の11の5-4）。 ○ 特定口座（源泉徴収口座）の譲渡所得等の赤字の金額を申告する場合には、その特定口座（源泉徴収口座）の配当所得等の金額も必ず申告（総合課税又は分離課税）しなければならない（措法37の11の6⑩）。

II 上場株式等の譲渡所得関係

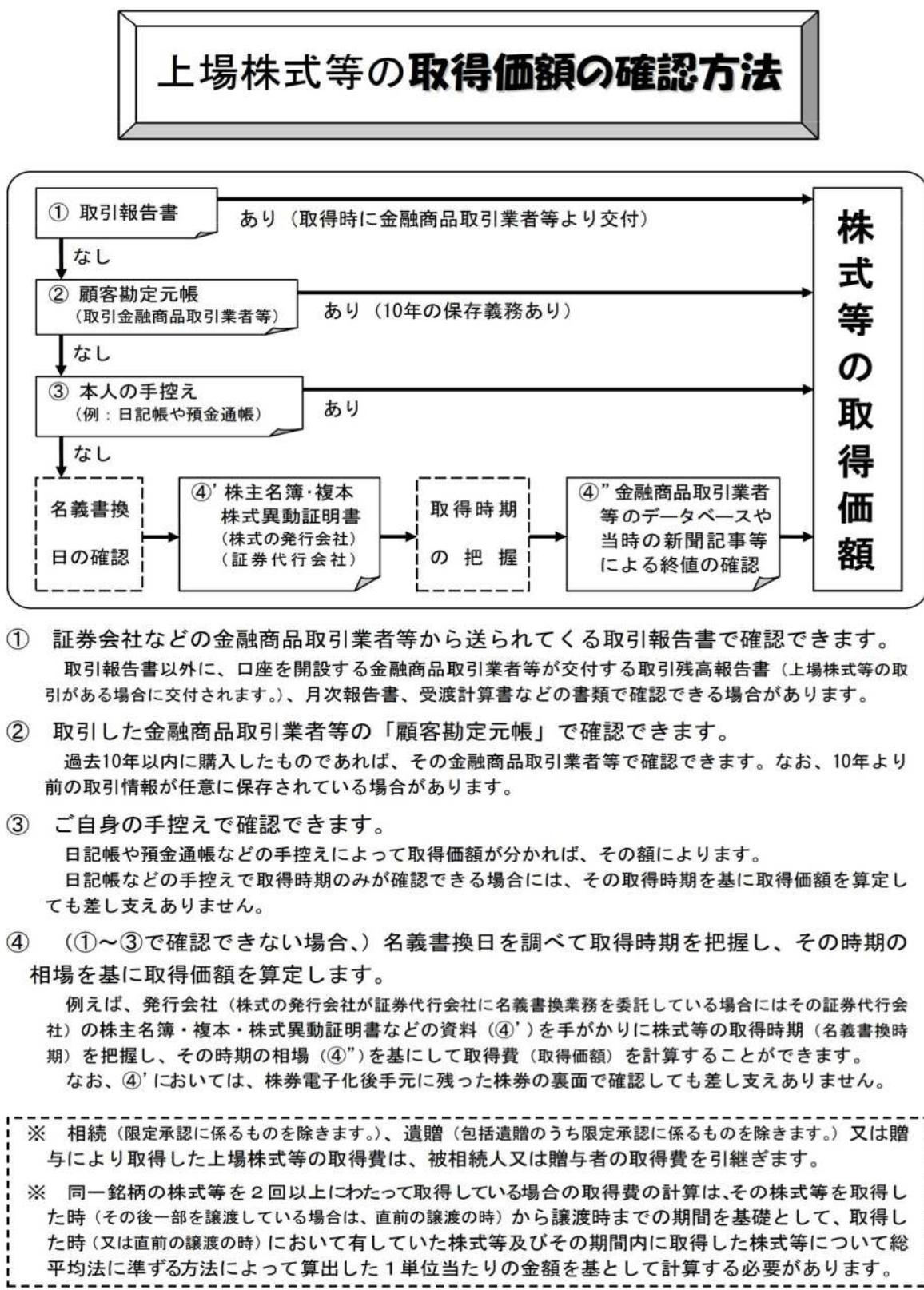
項目	誤りやすい事項	内容
5 上場株式等の配当所得等との損益通算制度	○ 配当所得等との損益通算	<p>○ その年分の上場株式等に係る譲渡損失の額は、上場株式等に係る配当所得等の額を限度として、その年分の上場株式等に係る配当所得等の額の計算上控除することができる（措法37の12の2①）。</p> <p>[申告不要の選択の単位] 配当所得等に係る申告不要の選択は、1回に支払を受ける利子等の額又は配当等の額ごとにすることができます（措法8の5④）。ただし、特定口座（源泉徴収口座）内の配当等は、口座ごとに選択しなければならない（措法37の11の6⑨）。</p> <p>[総合課税と申告分離課税の選択] 上場株式等の配当等（上場株式等の利子、配当、収益の分配等をいう。）に係る配当所得について申告する場合、申告する上場株式等の配当等の<u>全て</u>について総合課税と申告分離課税のいずれかを選択する必要がある（措法8の4②）。</p> <p>※ 利子所得は総合課税との選択不可（配当所得は総合課税とし、利子所得は申告分離とすることは可）。</p> <p>（参考 上場株式等の配当等の課税関係）</p>

II 上場株式等の譲渡所得関係

項目	誤りやすい事項	内容
6 税率	○ 税額の計算	○ 上場株式等及び一般株式等の売却は、税率が20%（所得税15%、住民税5%）である（平成26年1月1日以降）。
7 住民税	○ 所得税と個人住民税の課税方式の統一	○ 令和5年分の所得税の確定申告に係るものから、上場株式等の配当所得等に係る個人住民税の課税方式の選択をすることができなくなり、所得税の確定申告書が提出された場合には、住民税の申告書が提出されたものとみなされ、所得税と住民税とで同一の課税方式（申告不要又は総合課税若しくは分離課税）となる。
8 その他	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「所得控除」適用の際の「合計所得金額」 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基礎控除、配偶者控除、配偶者特別控除及び扶養控除の控除対象扶養親族などの適用要件である合計所得金額については、上場株式等に係る譲渡損失、特定株式に係る譲渡損失及び雑損失の繰越控除の適用<u>前の</u>金額で判定する。 (注) 申告不要の選択をした特定口座（源泉徴収口座）は、合計所得金額に含まれない。 <p>【誤】本年分の株式譲渡所得が1,200万円であるにもかかわらず、前年分の譲渡損失の繰越額が300万円あり、これを差し引いた900万円を基に判定していることから、所得控除の適用に当たって、株式等に係る譲渡所得等の金額が1,000万円を超えているにもかかわらず、配偶者特別控除の適用を受けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 相続財産に係る非上場株式をその発行会社に譲渡した場合のみなし配当の特例

II 上場株式等の譲渡所得関係

【参考資料】



税務署 この社会あなたの税がいきている

III 贈与税関係

項目	誤りやすい事項	内容																														
1 贈与税の申告等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 申告・納付手続 ○ 課税対象 (経済的利益) ○ 課税対象 (保険契約) ○ 課税価格の計算 (土地の評価) 	<p>○ 贈与税の申告及び納付手続は、個人（贈与者）から財産の贈与を受けた場合において、財産の贈与を受けた個人（受贈者）が行わなければならない(相法28)。</p> <p>【誤】会社から個人に財産が贈与されたにもかかわらず、贈与税の申告と納税がされている。</p> <p>【正】一時所得として所得税の対象となる(所基通34-1)。</p> <p>○ 対価の授受がなく不動産等の名義が変更された場合等は、原則として贈与として取り扱われる(相基通9-9)。</p> <p>また、生命保険契約等の保険料の負担者でない者が満期保険金を受領した場合(相法5)、著しく低い価額で財産の譲渡を受けた場合(相法7)、債務の免除を受けた場合(相法8)、第三者のためにする債務の弁済の場合などの対価を支払わないで利益を受けた場合(相法9)も贈与税の課税対象となる。</p> <p>【誤】同族会社が増資する場合に、従来の割合を超えて株式の割当を受けている者がいるにもかかわらず、贈与税の申告を検討していない。</p> <p>【正】従来の割合を超えて株式の割当を受けている者については、贈与税が課される場合がある。</p> <p>【誤】同族会社に対し債務免除及び無償での財産提供があった場合において、当該行為の前後で、その株主、社員の株式、出資の価額が増加しているときは、贈与税の申告が必要になる場合があるにもかかわらず、贈与税の申告を検討していない。</p> <p>【正】債務免除をした者又は無償での財産提供をした者からの贈与として、株価が増加した者に対し贈与税が課される場合がある。</p> <table border="1" data-bbox="753 1414 1420 1718"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>被保険者</th><th>負担者 (契約者)</th><th>受取人</th><th>保険事故等</th><th>課税関係</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td><td></td><td></td><td></td><td>満期</td><td>夫の一時所得(※)</td></tr> <tr> <td>②</td><td></td><td></td><td></td><td>満期 夫の死亡</td><td>妻に贈与税 妻に相続税</td></tr> <tr> <td>③</td><td></td><td></td><td></td><td>夫の死亡</td><td>妻に相続税 (生命保険契約に関する権利)</td></tr> <tr> <td>④</td><td></td><td></td><td></td><td>満期 妻の死亡</td><td>夫の一時所得(※)</td></tr> </tbody> </table> <p>○ 使用貸借により借り受けた土地等の上に建物等を建築し、これを他に賃貸借契約により貸し付けている場合においても、その土地等の価額は全て自用地としての価額により評価する。</p> <p>【誤】使用貸借により個人Aから土地を借り受けた個人Bが、当該土地に建物等を建築して第三者へ貸し付けている場合に、当該土地の贈与に際して、当該土地を貸家建付地として評価している。</p>	区分	被保険者	負担者 (契約者)	受取人	保険事故等	課税関係	①				満期	夫の一時所得(※)	②				満期 夫の死亡	妻に贈与税 妻に相続税	③				夫の死亡	妻に相続税 (生命保険契約に関する権利)	④				満期 妻の死亡	夫の一時所得(※)
区分	被保険者	負担者 (契約者)	受取人	保険事故等	課税関係																											
①				満期	夫の一時所得(※)																											
②				満期 夫の死亡	妻に贈与税 妻に相続税																											
③				夫の死亡	妻に相続税 (生命保険契約に関する権利)																											
④				満期 妻の死亡	夫の一時所得(※)																											

III 贈与税関係

項目	誤りやすい事項	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 課税価格の計算 (分譲マンションの評価) ○ 課税価格の計算 (株式の評価) 	<p>○ 令和6年1月1日以後に贈与により取得した「居住用の区分所有財産」(いわゆる分譲マンション)に係る家屋(区分所有権)及び敷地利用権の価額については、従来の区分所有権及び敷地利用権の価額に区分所有補正率を掛けて計算する場合がある。</p> <p>※ 令和5年9月28日付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)</p> <p>○ 取引相場のない同族会社の株式1株当たりの株価の計算を、純資産額方式により行う際には、資産及び負債の帳簿価額を相続税評価額等に評価替えする必要がある。</p> <p>なお、課税時期前3年以内に取得等した土地・家屋等の価額は、通常の取引価額に相当する金額によって評価する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>【誤】帳簿上、同族会社が所有する家屋について相続税評価額等に評価替えしているが、その敷地について法人と所有者が異なるにもかかわらず、借地権の計上の必要性について検討していない。</p> <p>【正】借地権が帳簿上ない場合でも、土地の賃貸契約の内容等によっては、借地権を資産として加算する。</p> </div>
2 暦年課税	○ 税率	<p>○ 直系尊属である贈与者から財産の贈与を受け、かつ、<u>受贈者が贈与の年の1月1日において18歳以上である</u>場合には、「特例税率」を適用して計算する。</p> <p>また、「特例税率」の適用がない財産については、「一般税率」を適用して計算する。</p> <p>※ 「特例税率」の適用を受ける場合で、次の①又は②のいずれかに該当するときは、贈与税の申告書とともに、<u>財産の贈与を受けた人(受贈者)</u>の戸籍謄本又は抄本その他の書類で<u>その人の氏名、生年月日及びその人が贈与者の直系卑属に該当することを証する書類を提出する必要がある</u>(なお、既に証する書類を提出している場合には、申告書に当該書類を提出した税務署名及びその年分を記載することで当該書類の提出に代えることができる。)。</p> <p>① 「特例贈与財産」のみの贈与を受けた場合、基礎控額(110万円)を差し引いた後の課税価格が300万円超。</p> <p>② 「一般贈与財産」と「特例贈与財産」の両方の贈与を受けた場合、両方の財産の価額の合計額から基礎控額(110万円)を差し引いた後の課税価格が300万円超。</p>
3 相続時精算課税	○ 年齢の判定	<p>○ 贈与を受けた年の1月1日において、贈与者が60歳以上であり、受贈者が18歳以上で贈与者の推定相続人である子又は孫であることが必要である(相法21の9①)</p> <p>※ 令和7年分贈与税の年齢要件 贈与者・・・昭和40年1月2日以前に生まれた者</p>

III 贈与税関係

項目	誤りやすい事項	内容
		<p>受贈者・・・平成19年1月2日以前に生れた者</p> <p>【誤】相続時精算課税制度の特定贈与者や受贈者の年齢は、贈与の年の1月1日時点で判定するにもかかわらず、贈与を受けた時や申告期限で判定している。</p>
	○ 基礎控除額	<p>○ 相続時精算課税を選択した受贈者が、特定贈与者から令和6年1月1日以後に贈与により取得した財産については、贈与税の課税価格から基礎控除額（110万円）を控除する（相法70の3の2①）。</p> <p>なお、<u>同一年中に、2人以上の特定贈与者から贈与を受けた場合、相続時精算課税に係る基礎控除額は、特定贈与者ごとの贈与税の課税価格であん分した金額となる。</u></p> <p>また、令和5年以前の贈与につき相続時精算課税選択届出書を提出していた場合も、令和6年以降に特定贈与者から贈与を受けたときは相続時精算課税に係る基礎控除額の適用がある。</p>
	○ 特別控除額	<p>【誤】前年分に同一の特定贈与者から受けた贈与について相続時精算課税制度を利用して2,500万円を特別控除額としているにもかかわらず、今年分も特別控除額を2,500万円として申告している。</p> <p>【正】前年までに相続時精算課税の特別控除額を使用した場合には、2,500万円から既に使用した額を控除した残額が特別控除額となる。</p>
	○ 適用の選択	<p>○ 一度相続時精算課税制度を選択すると、その後、同じ特定贈与者からの贈与について、「暦年課税」を選択することはできない（相法21の9③）。</p> <p>なお、<u>贈与税の申告期限内に贈与税の申告をしなければ、特別控除額が残っている場合でも控除できない</u>ため、相続時精算課税に係る基礎控除額を控除した金額に対して一律20%の贈与税が課税される（相法21の12②）。</p>
	○ 申告要件	<p>○ 相続時精算課税の適用を受けようとする人は、<u>贈与税の申告期限内に「相続時精算課税選択届出書」を「贈与税の申告書第一表」、「贈与税の申告書第二表」及び「添付書類」とともに、受贈者の納税地の所轄税務署長に提出しなければならない</u>（相法21の9、相令5）。</p> <p>なお、贈与者が贈与をした年の中途に死亡した場合に相続時精算課税の適用を受けるときは、「相続時精算課税選択届出書」を贈与税の申告書の提出期限又は贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限の<u>いざれか早い日までに</u>、贈与者の死亡に係る相続税の納税地の所轄税務署長に提出しなければならない（相令5③④）。</p> <p>また、相続時精算課税の適用を受けようとする者が特定贈与者から贈与を受けた財産の価額が基礎控除額（110万円）以下である</p>

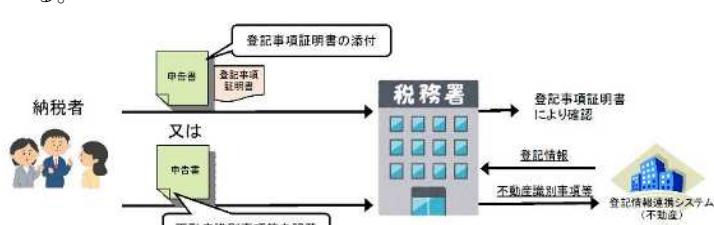
III 贈与税関係

項目	誤りやすい事項	内容						
4 住宅取得等資金の贈与の特例	<ul style="list-style-type: none"> ○ 添付書類 ○ 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税の特例 ○ 受贈者の要件 ○ 住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の要件 	<p>場合には、贈与税の申告書を提出しない旨を記載した相続時精算課税選択届出書のみを提出することができる。(相令5の6、相規10①四)</p> <p>○ 令和2年分以降は、受贈者及び贈与者の戸籍の附票の写し、贈与者の住民票の写しは不要となった。</p> <p>○ 平成15年1月1日から令和8年12月31日までの間に、住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、一定の要件に当てはまれば、贈与者が贈与の年の1月1日において60歳未満であっても、相続時精算課税の特例を適用することができる(措法70の3①)。</p> <p>○ 住宅取得等資金の贈与の特例は、贈与を受けた年の1月1日において、受贈者が18歳以上であって、贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下(※)でなければ適用できない(措法70の2②一)。 ※ 令和3年1月1日以後の贈与の場合、住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋の床面積が40m²以上50m²未満である場合に限り、1,000万円以下に改められた(措法70の2②一、措令40の4の2①)。</p> <p>○ 平成21年分から令和5年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受けたことがないこと。</p> <p>○ 住宅用の家屋の登記簿上の床面積が40m²以上240m²以下でなければならない(措令40の4の2②一)。</p> <p>なお、床面積及び合計所得金額の要件は以下のとおり。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">床面積要件</th> <th style="text-align: center;">合計所得金額</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">40 m²以上 50 m²未満</td> <td style="text-align: center;">1,000 万円以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50 m²以上 240 m²未満</td> <td style="text-align: center;">2,000 万円以下</td> </tr> </table> <p>※ 所得税の住宅借入金等特別控除は、家屋の床面積の上限が設けられていない。したがって、住宅借入金等特別控除は適用があるものの、住宅取得等資金の贈与の特例は適用がない場合がある。</p> <p>○ 「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得も含まれる。 また、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにその敷地の用に供される土地等の取得も含まれる(措法70の2①)。</p> <p>○ 「新築」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において屋根(そ</p>	床面積要件	合計所得金額	40 m ² 以上 50 m ² 未満	1,000 万円以下	50 m ² 以上 240 m ² 未満	2,000 万円以下
床面積要件	合計所得金額							
40 m ² 以上 50 m ² 未満	1,000 万円以下							
50 m ² 以上 240 m ² 未満	2,000 万円以下							

III 贈与税関係

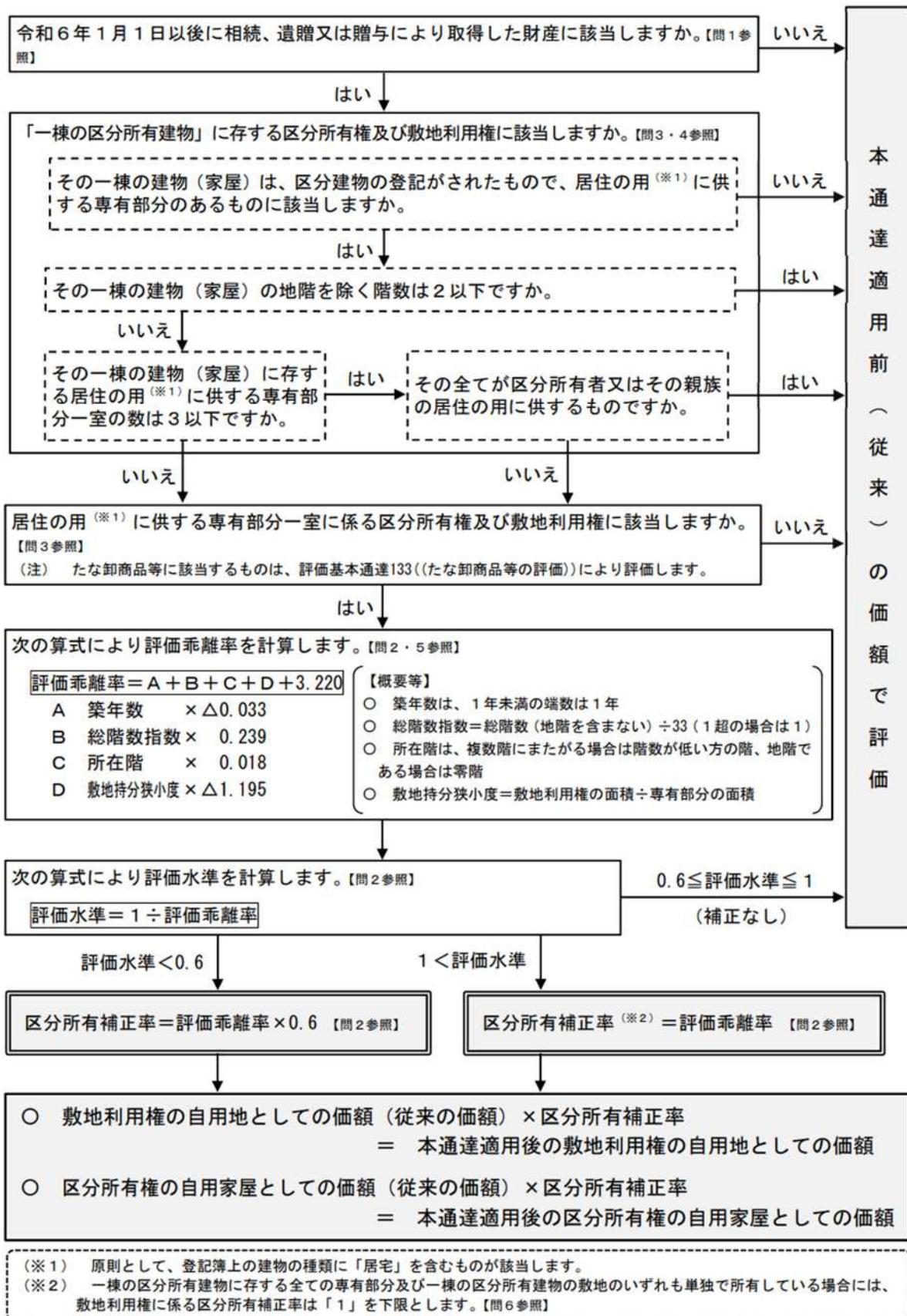
項目	誤りやすい事項	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中古住宅(既存住宅用家屋)を取得する場合の要件 ○ 住宅用家屋の新築等の対価の範囲 	<p><u>の骨組みを含みます。) を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれる。</u></p> <p>「増改築等」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含みます。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれる。</p> <p>なお、家屋の「取得」については、<u>贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合でも、贈与を受けた年の翌年3月15日までに引渡しを受けていなければ、この特例の適用を受けることはできない。</u></p> <p>(注) 災害に関する税制上の措置に注意する（「贈与税の申告のしかた」内のチェックシートも災害に関する税制上の措置用を使用する）。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【誤】 建売住宅や分譲マンションを取得の対価に充てる場合において、贈与を受けた年の翌年3月15日までに引渡しを受けているにもかかわらず、特例を適用して申告している。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【正】 住宅用家屋の「取得」の場合、贈与を受けた年の翌年3月15日までに当該物件の引渡しを受ける必要があるため、引渡しを受けていなければ特例を適用することができない。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【誤】 住宅用敷地の持分はあるが、住宅用家屋の持分がないにもかかわらず、特例を適用している。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【正】 住宅用家屋の持分がない場合、住宅を取得していないこととなり、特例を適用することができない。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既存住宅用家屋（令和5年1月1日以降に贈与により住宅等取得資金を取得した場合に限る）の取得は、<u>①昭和57年以降に建築された住居又は②耐震基準に適合していることが証明された住宅が対象となる</u>（措法70の2②三、措令40の4の2③）。 ○ 増改築を行った場合における住宅取得等資金の贈与の特例の適用については、当該特例の対象となる資金を特定受贈者の居住の用に供している住宅用の家屋について行う増改築等の対価に充てる必要がある。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【誤】 当初から増改築を行って住む目的で中古住宅を購入し、その増改築工事の対価に贈与を受けた資金を充て、工事完了後に居住を開始した。</p> </div> ○ 住宅用家屋の新築等の対価とは、新築の場合には、住宅用家屋新築工事の請負代金の額、取得の場合には、住宅用家屋の売買代金の額である。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>【誤】 印紙代、不動産仲介料、不動産取得税及び登録免許税を売買代金に含めて計算した。</p> </div>

III 贈与税関係

項目	誤りやすい事項	内容																												
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅借入金等特別控除の適用に当たっての留意点 ○ 非課税限度額 	<p>○ 住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、住宅取得等資金の贈与の特例（非課税分、相続時精算課税分）を適用する金額の額を住宅の取得対価の額から控除して計算する。</p> <p>○ 令和6年1月1日以後の贈与の非課税限度額は、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期にかかわらず、住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした次に掲げる住宅用家屋の区分に応じ、それぞれ次に定める金額となる（措法70の2②六）。</p> <p>① 省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を備えた住宅用家屋 ······ 1,000万円 ② 上記①以外の住宅用家屋 ····· 500万円</p> <p>※ 新築等をした住宅用の家屋の省エネ等基準が引き上げられた。</p>																												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">家屋の区分</th> <th colspan="3">省エネ等基準</th> <th rowspan="2">添付する書類</th> </tr> <tr> <th>省エネルギー性能</th> <th>耐震性能</th> <th>バリアフリー性能</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 新築をした住宅用の家屋</td> <td>断熱等性能等級 5以上（※1）かつ一次エネルギー消費量等級 6以上（※2）</td> <td>耐震等級 [構造躯体の倒壊等防止] 2以上 又は免震建築物</td> <td>高齢者等配慮対策等級 [専用部分] 3以上</td> <td>表2のAからEのいずれかの書類</td> </tr> <tr> <td>② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>表2のA、B又はFのいずれかの書類</td> </tr> <tr> <td>③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>④ 増改築等をした住宅用の家屋</td> <td>断熱等性能等級 4以上又は一次エネルギー消費量等級 4以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 断熱等性能等級の評価基準のうち、結露の発生を防止する対策に関する基準を除きます。 ※2 令和5年12月31までに建築確認を受けた住宅用の家屋又は令和6年6月30までに建築された住宅用の家屋で、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上のいずれかに適合する住宅用の家屋であることにつき、表2のAからEのいずれかの書類を贈与税の申告書に添付することにより証明がされたものについては、省エネ等住宅に該当するものとみなされます。 なお、その省エネ等住宅に該当するものとみなされた住宅用の家屋が、令和5年12月31までに建築確認を受けたもの（令和6年6月30までに建築されたものを除きます。）の場合は、表2のAからEのいずれかの書類に加えて、確認済証の写し又は検査済証の写しも贈与税の申告書に添付する必要があります。</p>	家屋の区分	省エネ等基準			添付する書類	省エネルギー性能	耐震性能	バリアフリー性能	① 新築をした住宅用の家屋	断熱等性能等級 5以上（※1）かつ一次エネルギー消費量等級 6以上（※2）	耐震等級 [構造躯体の倒壊等防止] 2以上 又は免震建築物	高齢者等配慮対策等級 [専用部分] 3以上	表2のAからEのいずれかの書類	② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋				表2のA、B又はFのいずれかの書類	③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋					④ 増改築等をした住宅用の家屋	断熱等性能等級 4以上又は一次エネルギー消費量等級 4以上			
家屋の区分	省エネ等基準			添付する書類																										
	省エネルギー性能	耐震性能	バリアフリー性能																											
① 新築をした住宅用の家屋	断熱等性能等級 5以上（※1）かつ一次エネルギー消費量等級 6以上（※2）	耐震等級 [構造躯体の倒壊等防止] 2以上 又は免震建築物	高齢者等配慮対策等級 [専用部分] 3以上	表2のAからEのいずれかの書類																										
② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋				表2のA、B又はFのいずれかの書類																										
③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋																														
④ 増改築等をした住宅用の家屋	断熱等性能等級 4以上又は一次エネルギー消費量等級 4以上																													
5 添付書類	○ 申告要件	<p>○ 期限後申告については、住宅取得等資金の贈与の特例を適用することができない（措通70の2-15）。</p> <p>○ 令和4年1月1日以後に「配偶者控除の特例」及び「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」を適用して申告書を提出する場合には、①申告書への不動産番号等の記入、又は、②「不動産識別事項等」が記載された書類の提出をすることで、登記事項証明書の原本の添付を省略することができる。</p> 																												

III 贈与税関係

○ 居住用の区分所有財産の評価方法のフローチャート（概要）



【参考資料】「居住用の区分所有財産の評価に関するQ&A」より抜粋

IV 税制改正

項目	誤りやすい事項	内容
○ 極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置	○ 制度概要 ○ 計算方法	<p>○ 令和5年度税制改正により、所得に占める金融所得等の割合が多い高所得者層の低い税負担率を適正化することを目的とし、一定水準以上の所得がある場合には、通常のルールに基づき計算した所得税に上乗せして所得税負担を求める措置である（措法41条の19①）。</p> <p>なお、令和7年分以後の所得税について適用される。</p> <p>○ 個人でその者のその年分の基準所得金額が3億3,000万円を超えるものについては、その超える部分の金額の100分の22.5に相当する金額からその年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税を課する（下図を参照）。</p> <p>※ 基準所得金額とは、総所得金額及び分離課税の各種所得金額を合計したもの（確定申告不要制度を適用することができる上場株式等に係る配当所得の金額及び上場株式等に係る譲渡所得等の金額を含む。）をいう。</p> <p>なお、土地建物等の譲渡所得に特別控除に関する規定の適用がある場合には、その規定による控除をした後の金額を加算する。</p> <p>※ 基準所得税額とは、通常の方法で（確定申告不要制度を適用する所得を除いて）計算した場合の申告書上の所得税額及び確定申告不要制度を適用した所得に係る源泉徴収税額を合計したものをいう。</p> <p>○ 計算例</p> <p>総合課税の所得2億円、非上場株式の譲渡所得15億円、上場株式の譲渡所得（申告不要）3億円の場合の計算。簡便的に所得控除、確定申告不要制度を適用した所得に係る源泉徴収税額等は考慮しない。</p> <p>① (基準所得金額 (2億円+15億円+3億円) - 3.3億円) × 22.5% = 3.8億円</p> <p>② 基準所得税額 2億円 × 45% + (15億円 + 3億円) × 15% = 3.6億円</p> <p>⇒ ① - ② = 0.2億円 通常の計算に基づき計算した所得税に加えて0.2億円の追加負担が生じる。</p>