不動産を売却した人の確定申告（譲渡所得）

確定申告 のスケジュールは次のとおりです。
1月1日から12月31日までの所得について翌年2月16日から3月15日までに申告します。

ココに注目！
口座振替依頼書の提出は申告書の提出期限までに！
初めて口座振替を利用するときは、申告書の提出期限（3/15）までに提出しないと、その年は口座振替納税を利用することができません。
すでに口座振替を利用している人は、提出する必要はありません。
※転居等により申告書の提出先が変わった場合には新たに口座振替依頼書を提出してください。

1月1日から12月31日までの所得

1年間の所得

1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月

その1年間に不動産を売って入った売却代金について申告します

（※契約日と引渡日が年をまたぐ場合についてはP.8参照）

ココに注目！
書類を整理しておこう
申告間際にあわてないように領収書や受け取った書類は整理しておきましょう。
スムーズな申告につながります。

ココに注目！
「内部通算」ができる
同一年中に、譲渡益のある不動産と譲渡損失のある不動産を売ると、利益から損失を控除して税金の計算ができるのでお得です。これを「内部通算」といいます。不動産の譲渡損失は、原則として他の所得から引けません。
たくさん不動産を所有している方は、「内部通算」を利用すると節税できます。

12月 会社員等は年末調整&源泉徴収票を受け取る
12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年2月16日から3月15日までに申告

翌年

1月
2月
3月
4月
5月

還付申告の受付 1／1～ 最長5年間

1月 年金受給者は源泉徴収票を受け取る

申告の準備をする
○申告書を入手する（1月から配布）
・税務署でもらう
・申告相談会場などでもらう
○パソコンやスマートフォンを利用する
・e-Taxまたは国税庁のホームページで作成するための利用環境を整える

確定申告期間 2月16日～3月15日
申告期間は土・日の関係で年によって変動します

申告書の提出 提出期限：3/15
申告期限直前は混み合うので早めに申告しましょう。
○税務署に郵送する
○税務署に持参する
○パソコンやスマートフォンで申告する
・e-Taxで電子申告する
・国税庁のホームページ「確定申告書等作成コーナー」で作成し郵送または税務署に持参する

税金を現金で納付する 納付期限：3/15
納付書が送られてくるわけではないので注意！
税務署、または金融機関にある納付書で納付します。

口座振替で納付する 書類提出期限（初回）：3/15 ➡ 口座振替：4月中旬
「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を税務署または金融機関に提出します。

4月 口座振替
口座振替を利用すれば、引き落とされるのは4月の中旬になりますので、納税までの時間に余裕ができます。振替日に口座残高が不足すると3月16日から延滞税が課されます。ご注意ください。

還付を受ける 還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる
・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
・電子申告は、データ送信から3週間以内
に還付されます。

平成30年11月30日現在の法令に基づき、不動産にかかわる確定申告の基本的な仕組みを説明しています。個別の事例によっては、所定の要件を欠く場合がありますので、申告にあたっては、税務署あるいは税理士などにご確認ください。