

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の適用を受けられる方へ

個人が、平成10年1月1日から令和5年12月31日までの間に、次の1に掲げる譲渡資産の譲渡(その個人の親族等に対する譲渡など一定のものを除きます。以下「特定譲渡」といいます。)をした場合において、その特定譲渡の日の属する年の前年1月1日からその特定譲渡をした年の翌年12月31日までの間に、次の2に掲げる買換資産の取得(贈与によるものなど一定のものを除きます。)をし、その取得をした日の属する年の12月31日において、その買換資産に係る住宅借入金等(契約において償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済することとされているものなどに限ります。)の金額を有し、かつ、その取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供したとき又は供する見込みであるときは、その譲渡資産の特定譲渡による譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、その特定譲渡をした日の属する年分の分離長期譲渡所得の金額及び分離短期譲渡所得の金額の計算上控除してもなお控除しきれない部分の金額として一定の方法により計算した金額(以下「居住用財産の譲渡損失の金額」といいます。)については、一定の要件の下で、その年の他の所得と損益通算をすることができます。

また、その年の前年以前3年内の年において生じた純損失の金額(損益通算をしてもなお控除しきれない部分の損失の金額をいいます。)のうち、その居住用財産の譲渡損失の金額に係るもの(その居住用財産の譲渡損失の金額に係る譲渡資産のうち土地等の面積が500㎡を超えるものが含まれている場合には、その土地等のうち500㎡を超える部分に相当する金額を除きます。)として一定の方法により計算した金額を有する場合は、その年分(その年末において買換資産に係る住宅借入金等の金額を有し、かつ、合計所得金額が3,000万円以下である年分に限ります。)の総所得金額等の計算上、一定の方法により繰越控除をすることができます。

- (注) 1 居住用財産の譲渡損失の金額の具体的な計算は、**裏面の計算書**により計算します。
2 住宅借入金等の範囲は、原則として、住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務と同じです(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】のタックスアンサー参照)。
3 「純損失の繰越控除」及び「純損失の繰戻し還付制度」の対象となる純損失の金額については一定の調整をする必要があります。

1 譲渡資産の範囲

特例の適用対象となる「譲渡資産」とは、個人が有する家屋又は土地等でその年の1月1日において所有期間が5年を超えるもののうち次に掲げるものをいいます。

- (1) その個人がその居住の用に供している家屋で国内にあるもの(居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、主として居住の用に供している一の家屋に限ります。また、その家屋のうち居住の用以外の用に供している部分がある場合には、居住の用に供している部分に限ります。)
- (2) (1)の家屋でその個人の居住の用に供されなくなったもの(その個人の居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限ります。)
- (3) (1)又は(2)の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地等
- (4) (1)の家屋が災害により滅失した場合において、その家屋を引き続き所有していたならば、その年の1月1日における所有期間が5年を超えるその家屋の敷地の用に供されていた土地等(その災害があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものに限ります。)

(注) 「譲渡資産」が東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第11条の7に規定する要件に該当する場合には、譲渡期限の延長等の特例を受けることができます。

詳しくは国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】をご覧ください。

2 買換資産の範囲

特例の適用対象となる「買換資産」とは、個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの(居住の用に供する家屋を二以上有する場合には、主として居住の用に供する一の家屋に限ります。)又はその家屋の敷地の用に供する土地等で、国内にあるものをいいます。

- (1) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの
- (2) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合には、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの

3 特例の適用を受けるための手続等

損益通算の特例の適用を受けるためには、その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》(居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)」や「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」(**裏面の計算書**)など一定の書類(※)を添付する必要があります。

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

※ 一定の書類のうち、登記事項証明書については、その登記事項証明書に代えて「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」等を提出することもできます。

この特例についての詳細は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】のタックスアンサーをご覧ください。