

## 居住用財産の買換え等による譲渡損失の繰越控除

1	居住用財産の定義	(1)現に居住している家屋を譲渡した場合。 (2)居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。 (3)家屋を取壊した場合は、上記(2)の範囲内で、家屋を取壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。 (取壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可) (4)転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。 (但し、2つの家屋を所有する場合は、主たる居住用家屋)
2	共通	(1)共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人毎に適用。 (3)譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子などの直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。 (3)一定の譲渡損失があること。(土地の譲渡損失は500㎡以下の部分に相当する金額のみ対象) (4)所得金額が3,000万円(給与所得の場合、3,336万円)以下の所得の年に繰越控除。 (5)令和5年年12月31日までに譲渡したものに限りです。
3	特例の特徴	損益通算をしてもなお引ききれない譲渡損がある場合、損益通算をした翌年以後3年間その他の所得から繰越控除することができる。
4	所有期間	譲渡する年の1月1日現在で <b>所有期間が5年超</b> 。
5	居住期間	居住期間は問わない。
6	連年適用の制限	前年、前々年において「居住用財産の3000万円特別控除」「居住用財産の税率軽減(軽減税率)」「特定の居住用財産の買換えの特例」「相続等により取得した居住用財産の買換えの特例」「居住用財産の買換え等による譲渡損失の繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除」の居住用の特例の適用を受けていないこと。
7	損益通算ができる損失の金額	譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額。
8	繰越控除の対象	所得税・住民税
9	譲渡資産にかかる住宅ローン	要件なし

## 買換え資産の要件

5	取得期限	譲渡日の属する年の前年1月1日から翌年12月31日までに取得すること
6	居住の用に供する期限	●買換え資産を取得した日から譲渡年の翌年12月31日。 ●譲渡年の翌年に取得したときは、譲渡年の翌々年12月31日。
2	住宅ローン	取得した日の属する年の12月31日又は特例の適用を受けようとする年の12月31日において買換え資産について一定の住宅ローン残高があること。 (注)一定の住宅ローンとは金融機関から借り入れたもので、償還期間が10年以上のものをいいます。ローン残高の額は問いません。
7	面積制限	50㎡以上(登記簿面積)
8	住宅ローン控除の適用	併用を認める
9	経過年数制限	なし