

特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除

1	居住用財産の定義	<p>(1)現に居住している家屋を譲渡した場合。</p> <p>(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。</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p>
2	共通	<p>(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。</p> <p>(2)譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。</p> <p>(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)</p> <p>(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。 (3,000万円以上の年分は適用不可。ただし、損益通算を行う年は所得制限なし。)</p> <p>(5)令和5年12月31日までに譲渡したものに限りです。</p>
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降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 所有期間が5年超 。
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	<p>以下のうちいずれか少ない金額。</p> <p>(1)譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額。</p> <p>(2)譲渡資産にかかる一定の住宅ローンの金額から譲渡資産の譲渡対価の額を控除した残額。</p>
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	<p>譲渡契約を締結した日の前日において当該譲渡資産にかかる一定の住宅ローンの残高があること。</p> <p>(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。</p>
10	買換え資産の要件	買換え資産を取得する必要なし