

マイホーム売却時の損失の3年間繰越控除

Question 7 ~~~~~
} 自宅を買い換えた場合に発生した譲渡損失について、その翌年から3年間にわたってその繰越控除をでき
} る制度があるそうですが、その具体的内容を教えてください。
} ~~~~~

Answer

居住用財産の売却等に伴う譲渡損失（売却損失などをいう）は、それが発生した年は他の所得との損益通算（他の所得との相殺）が認められ、それでもなお控除しきれない譲渡損失は一定要件を満たせば3年間繰越控除ができます。

（１）繰越控除制度の適用要件

この繰越控除制度は、次に掲げるすべての要件に該当する場合において、その適用が認められます。

① 譲渡資産	平成15年12月31日までの間において、所有期間5年超の居住用財産を譲渡した場合に適用が受けられます。ただし、親族等に対して譲渡した場合には適用が受けられません。
② 買換資産	居住用財産を譲渡した日の属する年の前年1月1日からその翌年12月31日までの間に買換資産（床面積50㎡以上の居住用財産）を取得して、その取得の日から翌年12月31日までの間にその買換資産を自己の居住の用に供したこと、または供する見込みであることが必要です。
③ 所得制限	控除を受けようとする年分の合計所得金額は、3,000万円（給与年収3,336万円）以下の年に限ります。
④ 住宅ローン	譲渡資産と買換資産とが、いずれもその取得に係る住宅ローン（償還期間が10年以上のもの）が付されていないわけではありません。
⑤ 譲渡損失	譲渡資産の譲渡の日の属する年にその譲渡資産に係る譲渡損失の金額がなければなりません。そしてこの金額が繰越控除の対象となります。なお、譲渡資産に係る譲渡損失の金額とは、譲渡した年において他の所得との損益通算をしてもなお控除しきれない金額のことをいいます。ただし、面積500㎡を超える家屋の敷地については、その敷地の譲渡損失の金額のうち、500㎡を超える部分に対応する金額は繰越控除できません。

（２）繰越控除期間

上記の譲渡資産にかかる譲渡損失の金額は、譲渡した年の翌年以後3年間の各年分の総所得金額等からの繰越控除ができます。

（３）住宅借入金等特別控除との併用適用

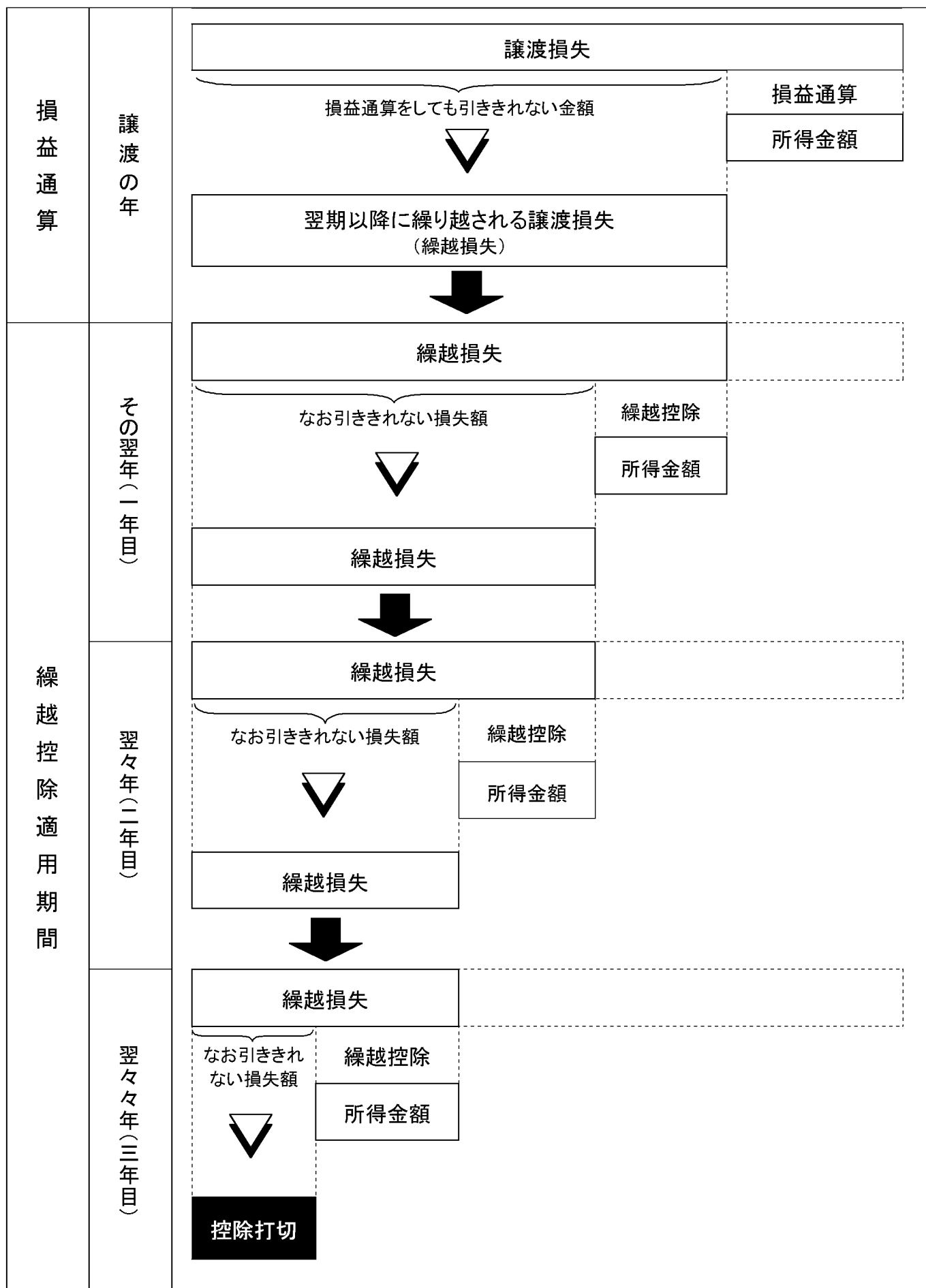
買換資産の取得にかかる住宅借入金等特別控除とこの繰越控除は、平成11年1月1日以後の譲渡に係る分からは、併用ができるようになりました。

(4) 特例の適用を受けるための手続き

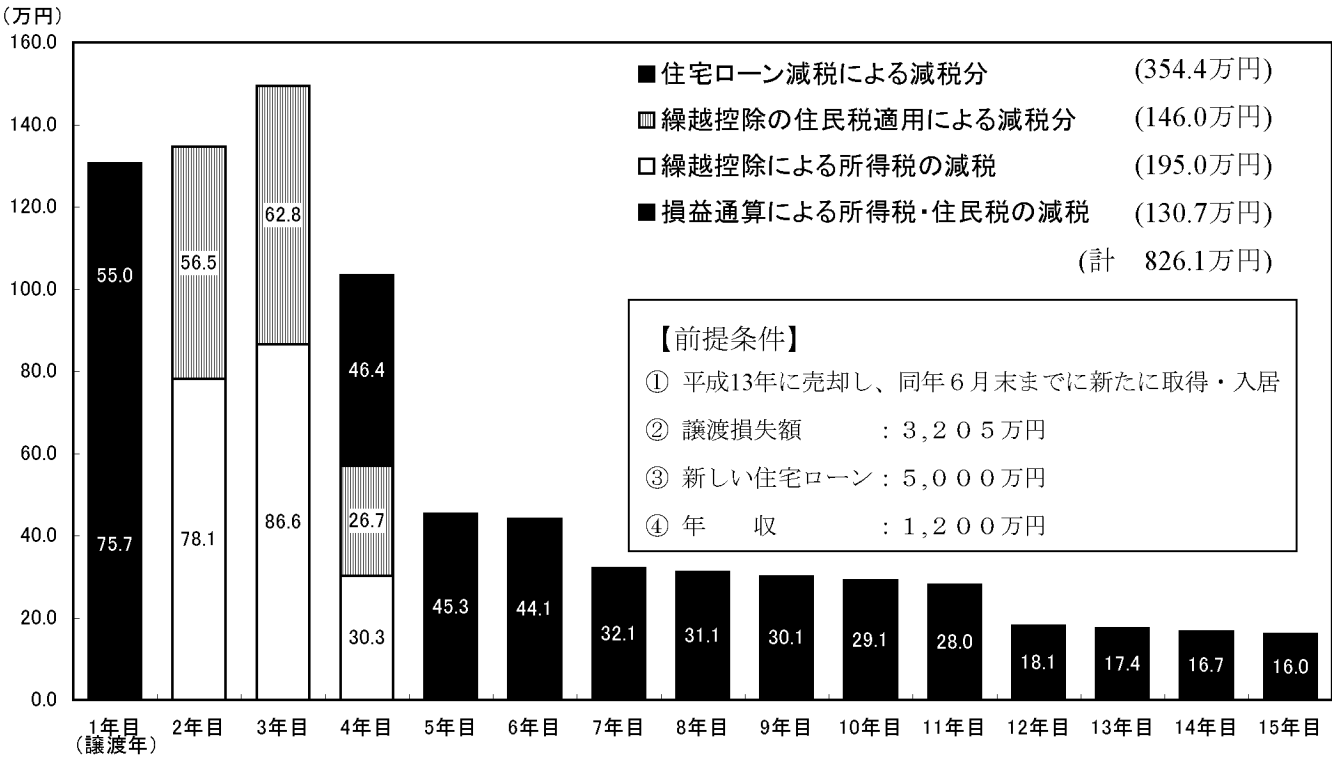
この居住用財産の繰越控除の適用を受けるためには、つぎの手続きをとらなければなりません。

①繰越控除の対象となる譲渡損失が生じた年分の確定申告書（損失申告用）を提出期限（通常は翌年3月15日）までに提出し、その後、毎年連続して確定申告書を提出すること。確定申告書の特例適用欄に（措法41条の5）と記載し、次の書類を添付します。	(a)	「居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書」および「翌年以後に繰り越される特定居住用財産の譲渡損失の金額の計算書」
	(b)	譲渡資産の登記簿謄本、売買契約書などで、その所有期間が5年を超え、かつ、土地の面積を明らかにするもの
	(c)	譲渡資産の所在地の市区町村長から譲渡した日の2ヶ月後以降に交付を受けた住民票または戸籍の附票の写しなど
	(d)	譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書
	(e)	買換資産の登記簿謄本、売買契約書などで、その取得年月日、家屋の床面積を明らかにするもの
	(f)	取得資産の所在地の市区町村長から交付を受けた住民票、または戸籍の附票の写しなど （買換資産を翌年取得する場合には、(e) (f)の書類は、翌年分の確定申告書の提出期限までに提出する。その日までに居住していない場合には、(f)に代えて、居住予定の年月日などを記した書類を提出します。）
②繰越控除の適用を受けようとする年の確定申告書には、次の書類を添付します。	(a)	控除適用譲渡損失金額の計算の基礎等を記載した明細書
	(b)	買換資産にかかる住宅借入金等の残高証明書

▶ 図表－1 譲渡損失繰越控除制度の仕組み



▶ 図表－2 譲渡損失繰越控除制度の仕組み



▶ 図表－3 年収1,000万円の人が5年前に6,000万円（ローン4,000万円）で購入したマンションを4,000万円で売却（売却損2,000万円）し、500万円の頭金を加えて5,000万円（ローン4,500万円）の一戸建てに買い替えるケース（平成13年6月末日までに入居）

＜ローン借入額4,500万円、金利3%を25年返済する場合＞ (単位：円)

	所得税額	譲渡損失の繰越控除による減税額	住宅ローン減税による減税額	減税額
(00年) 1年目	479,200	479,200	0	479,200
2年目	479,200	479,200	0	479,200
3年目	639,000	594,500	44,500	639,000
4年目	639,000		412,000	412,000
5年目	639,000		398,600	398,600
6年目	639,000		384,700	384,700
7年目	639,000		277,800	277,800
8年目	639,000		266,800	266,800
9年目	639,000		255,400	255,400
10年目	639,000		243,700	243,700
11年目	639,000		231,600	231,600
12年目	639,000		141,900	141,900
13年目	639,000		137,600	137,600
14年目	639,000		128,800	128,800
15年目	639,000		119,700	119,700
合 計	9,265,400	1,552,900	3,043,100	4,596,000

※ 譲渡損失の繰越控除は、住宅を購入した年（1年目）から数えて4年目まで可。このケースでは、3年目で全額控除できたのでローン減税と併用。