

4

居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

住宅を売って損失が発生したとき

自分が居住していた住宅を売って損失（譲渡損失）が出たとき、一定の要件を満たしていれば、その譲渡損失を、住宅を売った年の他の所得（給与所得など）と相殺することができます（損益通算）。また、さらに、譲渡した年に相殺しきれなかった損失を、その翌年から最長3年間にわたって繰越控除することができます（繰越控除制度）。

■ 居住用財産の譲渡損失の損益通算と繰越控除

(1) 制度のあらまし

次の(2)または(3)の要件を満たす居住用財産を譲渡（25ページ(2)に記載の譲渡を除きます）した場合、損失の金額（譲渡代金が取得費と譲渡費用の合計額に満たない場合におけるその赤字の金額）は他の所得（給与所得など）と通算（赤字の所得と黒字の所得を合算すること）し、この通算してもなお赤字の金額が残っている場合には、翌年以降最長3年間繰り越して、その年の他の所得と通算することができます。この通算によりその年分の所得税・住民税は、通算後の所得に見合った金額に軽減されます（64ページ具体例参照）。なお、給与所得者の場合は、所得税は通算前の所得で源泉徴収されていますので、申告をすることにより、払いすぎた税額が還付されることになります。



平成15年までは不動産（別荘を除く）を譲渡したことによる損失の金額は、譲渡した年の他の所得との通算ができましたが、平成16年以降は、次の(2)(3)記載の居住用財産の譲渡損失以外は他の所得との通算はできなくなりました。

(2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除制度

次の要件を満たす居住用財産の買換えの場合には、譲渡した住宅の譲渡損失の損益通算、繰越控除の適用を受けることができます。なお、居住用財産の売却のみのケースでは、(3)の要件を満たしている場合にのみ、損益通算、繰越控除の適用を受けることができます。

譲渡した住宅の要件	令和元年12月31日までの譲渡であること
	譲渡した年の1月1日で所有期間5年超の居住用財産であること
	敷地のうち（マンションは持分の面積で）500㎡を超える部分は対象になりません
買換えた住宅の要件	譲渡した年の前年、譲渡した年または譲渡した年の翌年に取得し、その取得の日からその取得の日の属する年の翌年12月31日までの間にその者の居住の用に供するかまたは供する見込みであること
	繰越控除を受ける年の年末にその買換資産の取得に係る借入金残高があること ^(注)
	住宅の床面積（マンションの場合は登記された専有部分の面積）が50㎡以上であること
その他の要件	繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円（給与所得者の場合は税込年収で3,220万円（令和2年分以降は3,195万円））以下であること

(注) 上記の借入金は償還期間が10年以上のものでなければなりません。

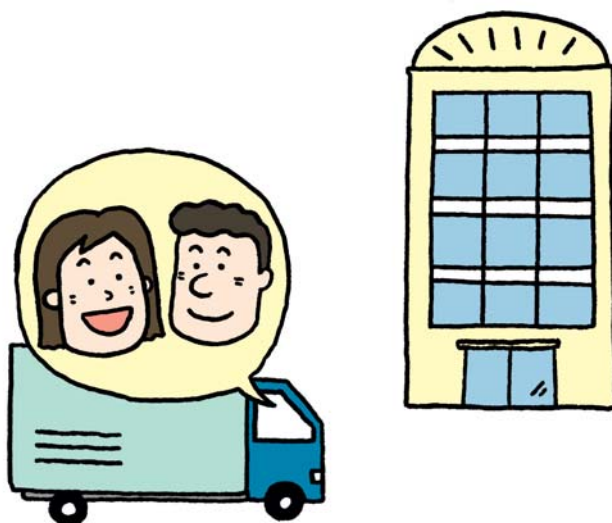
(3) 特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度

次の要件を満たす居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生した場合に、その譲渡した住宅の借入金残高が譲渡価額を超えるときは、その超える額または譲渡損失のいずれか低い額を譲渡した年の他の所得と通算し、通算しきれない金額を最長3年間繰越控除することができます。なお、この制度では買換えの有無は問われませんが、損益通算、繰越控除の対象となる額が、借入金残高から譲渡対価の額を差し引いた額が限度になるなどの制限があるため、買換えがある場合には一般的には(2)の制度の適用を受けた方が有利となります。

譲渡した住宅の要件	令和元年12月31日までの譲渡であること
	譲渡した年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること
	譲渡契約の前日に譲渡資産に係る償還期間が10年以上の借入金残高を有すること
その他の要件	繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円（給与所得者の場合は税込年収で3,220万円（令和2年分以降は3,195万円））以下であること

(4) 申告手続について

この規定は譲渡損失が生じた年分の確定申告書Bに別表第三表（分離課税用）または第四表（損失申告用）と居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書など一定の書類を添付して確定申告をします。なお繰越控除を受ける年分も確定申告をしなければなりません。



住宅の譲渡損失の繰越控除の計算例

具体例で住宅の譲渡損失の繰越控除の計算を試みましょう。

下記の具体例のケースで平成31（令和元）年中に生じた譲渡損失は、まずその譲渡年（平成31（令和元）年分）については、損益通算を行います。給与所得が800万円ですので、3,000万円（譲渡損失）－800万円＝2,200万円が損益通算後の譲

渡損失となり、この金額を令和2年分から令和4年分までにわたって繰越控除することになります。そうしますと、以下の図のように、令和2年分と令和3年分については所得はゼロとなり、令和4年で初めて所得が200万円となり、所得税・住民税が生じることになります。なお、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用期間内であれば、住宅ローン控除の適用も併せて受けることができます。

（注）住宅借入金等特別控除については、53ページから57ページをご参照ください。

具体例

平成31（令和元）年中に、10年前に購入したマイホームを売却し、新たにマンションを購入することになりました。その際、3,000万円の譲渡損失が発生しました。この損失を給与所得から相殺できるそうですが、どのように計算するのでしょうか（適用要件はすべて満たしています）。

- マイホームの譲渡損失 3,000万円
- 給与所得金額 800万円（平成31（令和元）年～令和5年まで同額と仮定）
- 所得控除額 150万円（所得税と住民税が同額と仮定）
- 所得税額 87.25万円
- 住民税額 65万円

譲渡損	譲渡年(平成31(令和元)年)	繰越1年目(令和2年)	繰越2年目(令和3年)	繰越3年目(令和4年)	令和5年
損失 3,000 万円	損失 3,000 万円 <small>所得800万円</small>	損失 2,200 万円 <small>所得800万円</small>	損失 1,400万円 <small>所得800万円</small>	損失600万円 <small>所得800万円</small>	<small>所得800万円</small>
所得税 住民税(注)	所得税 ゼロ 住民税65万円	所得税 ゼロ 住民税	所得税 ゼロ 住民税	所得税2.5万円 住民税 ゼロ	所得税87.25万円 住民税 5万円

譲渡年から繰越2年目までは、繰り越されてきた損失額で所得が赤字になりますので、所得税がゼロとなります。繰越3年目には800万円(所得)－600万円(損失)＝200万円の所得が発生し、200万円－150万円(所得控除額)＝50万円に対して所得税2.5万円が生じてきます。なお、この所得税の2.5万円および令和3年分以降の所得税については住宅ローン控除の適用を受けて控除してもらうこともできます。

（注）住民税については前年の所得に対して課税されますので、ゼロとなるのは令和2年度分～令和4年度分まで、令和5年度分は5万円になります。