

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例適用チェック表

このチェック表は、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の適用要件について、チェックしていただくためのものです。ご自分でチェックの上、確定申告書及び添付書類（裏面に掲載しています。）とともに提出してください。

特定の居住用財産を譲渡した際に一定の譲渡損失の金額（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した金額を限度とする。）がある場合には、土地、建物等の譲渡による所得以外の所得との損益通算及び翌年以後3年内の各年分の総所得金額から繰越控除をすることができます（措法41の5の2）。

		氏 名		
チ ャ ッ ク 項 目 (チェック項目のすべてについて「該当」となった場合には、原則としてこの特例を適用することができます。)		該 当	非 該 当	
1	令和元年中に譲渡したもので、その譲渡した資産は、平成25年12月31日以前に取得したものでですか。	は い	いいえ	
2	あなたが居住の用に供していたもので、国内にあるものでですか。	は い	いいえ	
3	あなたが譲渡した居住用財産から転居したのは、平成28年1月2日以後ですか。	は い	いいえ	
4	売買契約を締結した日の前日において、譲渡した資産に係る一定の住宅借入金等の残高を有していますか（住宅借入金等の範囲は、裏面参照）。	は い	いいえ	
5	譲渡した資産に係る一定の住宅借入金等の残高は、譲渡価額を超えるものでですか。	は い	いいえ	
6	配偶者・直系血族・生計を一にする親族等への譲渡ですか。	いいえ	は い	
その他の要件	その年の合計所得金額は3,000万円以下ですか。	※繰越控除の適用を受ける年分（令和2年分以後）の要件となります。		

- (注) 1 平成28年分、平成29年分、平成30年分のいずれかの年分において生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）の適用を受けている場合には、この特例を適用することはできません。
- 2 平成28年分、平成29年分、平成30年分、令和元年分のいずれかの年分において生じた他の居住用財産の譲渡損失の金額について、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（措法41の5）の適用を受けている場合には、この特例を適用することはできません。
- 3 平成29年分又は平成30年分において、居住用財産の譲渡所得の特例（措法31の3、35①、36の2、36の5）の適用を受けている場合には、この特例を適用することはできません。
- 4 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35③）の適用を受けている場合においても、この特例を適用することができます。
- 5 損益通算及び繰越控除の対象となる譲渡損失の金額は、住宅借入金等の金額の合計額から譲渡の対価の額を控除した残額が限度となります（裏面〔計算例〕参照）。

※このチェック表において、令和元年とは、平成31年1月1日から令和元年12月31日までをいいます。

【添付書類等】

1 譲渡損失が生じた年分の確定申告書に添付する書類

- ① 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
- ② 特定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【措法41条の5の2用】
- ③ 売却した年の1月1日において、譲渡資産の所有期間が5年を超えるものであることを明らかにするもの
 - ・ 登記事項証明書
 - ・ 売買契約書の写し
 - ・ その他これらに類する書類
- ④ 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（売買契約日の前日のもの）

(注) 居住用財産の譲渡に係る契約締結日の前日において、譲渡をした方の住民票に記載されていた住所と譲渡した資産の所在地が異なるなど一定の場合は、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しなど、譲渡した資産を居住の用に供していたことを明らかにするものを添付する必要があります。

○住宅借入金等の範囲

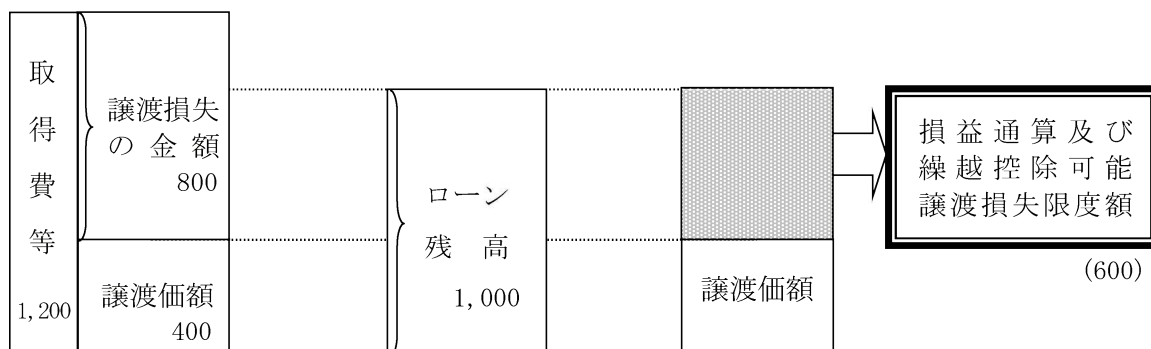
この特例の適用対象となる住宅借入金等とは、住宅の取得等に要する資金に充てるために金融機関又は独立行政法人住宅金融支援機構等から借り入れたもので、契約において償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済するものをいいます。

2 繰越控除を受けようとする年分（令和2年分以後）の確定申告書

- ・ 繰越控除の計算は、「申告書B（第一表、第二表）」の様式を使用して行います（その年分に分離課税の土地建物等の譲渡所得がない場合）。
- ・ 譲渡損失を翌年（令和2年）分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年（令和3年）以後に繰り越す譲渡損失の額がある場合は、上記の申告書のほか「申告書第四表（損失申告用）」を提出する必要があります。

〔計算例〕

- 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローンの残高を上回る場合



- 譲渡損失の金額と譲渡価額の合計がローンの残高を下回る場合

