

令和3年分

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の特例適用チェック表

このチェック表は、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買い換えた場合で一定の要件を満たすときには、その譲渡損失の金額について、土地・建物等の譲渡による所得以外の一定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等から繰越控除をすることができます（措法41の5）。

		氏 名		
チ ャ ッ ク 項 目 (チェック項目の全てについて「該当」となった場合には、この特例を適用することができます。)		該 当	非 該 当	
譲渡資産	令和3年中に譲渡したもので、その譲渡した資産は、平成27年12月31日以前に取得したものですか。	は い	いいえ	
	あなたが居住の用に供していたもので、国内にあるものですか。	は い	いいえ	
	あなたが譲渡した居住用財産から転居したのは、平成30年1月2日以後ですか。	は い	いいえ	
	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	
買換資産	買換資産は、令和2年・令和3年中に取得したもの又は令和4年中に取得する予定のもので、国内にあるものですか。	は い	いいえ	
	買換資産は、あなたの居住の用に供されていますか。又は、取得した翌年中にあなたの居住の用に供する予定ですか。	は い	いいえ	
	買換資産は、一定の住宅借入金等により取得したものですか。 また、取得した年の12月31日において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	
	買換資産の居住用部分の床面積は50㎡以上ですか。	は い	いいえ	
その他	令和元年分又は令和2年分において、居住用財産の譲渡所得の特例（措法31の3①、35①、36の2、36の5）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	
	平成30年分、令和元年分又は令和2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の特例（措法41の5）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	
	平成30年分、令和元年分、令和2年分、令和3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）の適用を受けていますか。	いいえ	は い	

(注) 1 繰越控除の適用を受ける年分（新たにこの特例の適用を受けた翌年分以降の年分）においては、①その年の合計所得金額が3,000万円を超えないこと、②その年の12月31日（死亡した場合は死亡の日）において、その買換資産に係る一定の住宅借入金等の残高を有していること、という要件を満たす必要があります。なお、譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、500㎡までの部分についてのみ、繰越控除の対象となります。

2 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（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。

【添付書類】

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 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 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及び土地等の面積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 買換資産の取得年月日及び家屋の床面積が50㎡以上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
- ⑤ 買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書
- ⑥ 提出期限までに居住の用に供していない場合には、その旨及びその居住の用に供する予定年月日その他の事項を記載した書類

(注) 1 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。

2 令和4年中に買換資産を取得する場合には、④、⑤及び⑥に掲げる書類について、令和5年3月15日までに提出する必要があります。

3 「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を添付することなどにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができます。

2 繰越控除を受けようとする年分（令和4年分以後）の確定申告書に添付する書類

繰越控除を受けようとする各年の12月31日（その者が死亡した日の属する年にあつては、その死亡した日）における買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書

(注) 1 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）。

2 譲渡損失を翌年（令和4年）分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年（令和5年）以後に繰り越す譲渡損失の額がある場合は、上記（注）1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。

○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。