

R6	税務署整理欄

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、居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》及び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【租税特別措置法第41条の5用】とともに提出してください。

《特例の概要》

この特例は、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、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る特例です（措法41の5）。

		氏名		
チ ェ ッ ク 項 目			該 当	非 該 当
(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。)				
損 益 通 算	1	あなたが譲渡した資産（家屋又は家屋及びその敷地等）は、平成30年12月31日以前に取得（購入）し、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。 (注) 相続又は贈与等によりその資産を取得している場合は、被相続人又は贈与者が資産を取得した日で判定します。	は い	い い え
	2	次のうち該当する区分についてチェックしてください（該当区分の「□欄」にもチェック（✓）を付けてください）。 譲渡の時に居住用財産が1か所の場合 □ 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 「はい」に○を付けてください。 □ 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した居住用財産から転居したのは令和3年1月2日以後ですか。 譲渡の時に居住用財産が複数の場合 □ 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していた場合 譲渡の時に主として居住していた家屋の譲渡ですか。 □ 譲渡の時に譲渡した居住用財産に居住していなかった場合 譲渡した家屋に居住しなくなったのは令和3年1月2日以後で、かつ、その譲渡した家屋に居住しなくなった時において、主として居住していた家屋の譲渡ですか。	は い	い い え
	3	次のうち該当する区分についてチェックしてください（該当区分の「□欄」にもチェック（✓）を付けてください）。 □ 居住の用に供していた家屋を取り壊さずに譲渡した場合 「はい」に○を付けてください。 □ 居住の用に供していた家屋を取り壊し土地等のみを譲渡した場合 居住の用に供していた家屋を取り壊してから1年以内に売買契約をし、かつ、その家屋を取り壊してから売買契約までの間に、貸付け等に使用していませんか。	は い	い い え
	4	配偶者、直系血族、生計を一にする親族、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者、一定の同族会社等への譲渡ですか。	い い え	は い
	5	買換資産は、令和5年・令和6年中に取得したもの又は令和7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
	6	買換資産は、あなたの居住の用に供していますか。または、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
	7	取得した又は取得する予定の家屋の居住用部分の床面積は50㎡以上ですか。	は い	い い え
	8	買換資産は一定の住宅借入金等（住宅の取得等に要する資金に充てるための、金融機関又は独立行政法人住宅金融支援機構等からの借入金で、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）により取得しましたか。また、買換予定の場合、上記住宅借入金等により取得する予定ですか。	は い	い い え
	9	買換資産を取得した年の12月31日において、住宅借入金等の残高がありますか（令和7年中に取得する予定の場合には、令和7年12月31日において住宅借入金等の残高がある予定ですか。）。	は い	い い え
	10	令和3年分から5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、この特例（措法41の5）の適用を受けていますか。	い い え	は い

（裏面へ続きます⇒）

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
損益通算 (続き)	11 令和3年分から6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の特例(措法41の5の2)の適用を受けていますか。	いいえ	はい
	12 令和4年分又は令和5年分において、既に次の居住用財産の譲渡所得の特例の適用を受けていますか。 (1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法31の3) (2) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35①) (3) 特定の居住用財産の買換えの場合の特例(措法36の2) (4) 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の5)	いいえ	はい
繰越控除	13 繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円を超えていませんか。	はい	いいえ
	14 その年の12月31日(譲渡した方が、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がありますか。	はい	いいえ
	15 居住用財産の譲渡損失が生じた年分の所得税の確定申告書をその提出期限までに提出し、かつ、その後において連続して繰越控除の対象となる金額を計算した確定申告書を提出していますか。	はい	いいえ

- (注) 1 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35③)の適用を受けている場合においても、この特例(措法41の5)の適用要件を具備している場合には、重複してこの特例の適用を受けることができます。
- 2 譲渡した土地等の面積が500㎡を超える場合には、500㎡までの部分のみが、繰越控除の対象となります。
- 3 居住用家屋の所有者以外の者が、その家屋の敷地の用に供されている土地等で平成30年12月31日以前に取得(購入)したものの全部又は一部を有している場合において、措置法通達41の5-11(居住用家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合の取扱い)に定める要件の全てを満たすときは、この特例の適用を受けることができます。
- [主な要件]
- ① 買換資産は、居住の用に供する一の家屋又は当該家屋とともに取得した当該家屋の敷地の用に供する一の土地等で国内にあるものであること。
- ② 買換資産である家屋又は土地等は、譲渡した家屋又は土地等の譲渡収入金額の割合に応じて取得していること。
- ③ 譲渡した家屋の所有者と土地等の所有者とは、譲渡の時(当該家屋がその所有者の居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されたものであるときは、その居住の用に供されなくなった時)から買換資産をその居住の用に供するまでの間、親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- 4 次に掲げる項目に該当する場合には、特例の適用を受けた年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、その修正申告書の提出により納付すべき税額を納付する必要があります。
- ① 譲渡した年の翌年12月31日までに買換資産を取得しなかった場合(譲渡した年の翌年12月31日から4か月以内)
- ② 買換資産を取得した年の12月31日において住宅借入金等がない場合(譲渡した年の翌年12月31日から4か月以内)
- ③ 買換資産を取得した年の翌年12月31日までに居住の用に供しない場合(買換資産を取得した年の翌年12月31日から4か月以内)

【添付書類】

この特例の適用を受けるためには、次の書類を確定申告書に添付する必要があります。

損益通算の特例 (令和6年分)	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【租税特別措置法第41条の5用】
	3	譲渡資産に係る登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類で、譲渡した年(令和6年)1月1日においてその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当該譲渡資産に土地等が含まれている場合には、その面積を明らかにするもの。 (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。
	4	買換資産に係る登記事項証明書、売買契約書の写しその他の書類で、当該買換資産の取得をしたこと、当該買換資産の取得年月日及び当該買換資産に係る家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類 (注) 1 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の提出が必要です。 2 令和7年中に買換資産を取得する場合には、買換資産に係る登記事項証明書等を、令和8年3月16日までに提出する必要があります。
	5	買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書 (注) 令和7年中に買換資産を取得する場合には、令和8年3月16日までに提出する必要があります。
繰越控除の特例 (令和7年分以後)	6	繰越控除を受けようとする各年の12月31日(繰越控除を受けようとする者が死亡した日の属する年にあっては、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(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7年)分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年(令和8年)以後に繰り越す譲渡損失の額がある場合は、「申告書第四表(損失申告用)」を提出する必要があります。 3 寡婦控除、ひとり親控除、勤労学生控除、配偶者控除及び扶養控除を判定する場合の「合計所得金額」は、繰越控除の適用前の金額で判定します。

- (注) 「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。
- また、住宅ローン税額控除制度における「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高等調書制度」に係る適用申請書(措法41の2の3①)を提出している場合には、住宅借入金等の残高証明書の添付は不要です(措規18の25②①)。