

R7

税務署整理欄

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、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》及び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【租税特別措置法第41条の5の2用】とともに提出してください。

《特例の概要》

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が限度となります。）がある場合には、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の2）。

| | | 氏名 | | | |
|--|--|---|--|-----|-----|
| チ　ェ　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 | 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、令和元年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（✓）を付してください。）。 | | は　い | いいえ |
| | | 譲渡の時に居住用財産が1か所の場合 | <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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4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 | <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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4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。 | | |
| | 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（✓）を付してください。）。 | | は　い | いいえ |
| | <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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、貸付け等を使用していませんか。 | | | | |
| | 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 | 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（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。）の残高を有していますか。 | | は　い | いいえ | |
| 6 | 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すか。 | | は　い | いいえ | |
| 7 | 令和5年分又は令和6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 | |

(裏面へ続きます⇒)

| チエック項目 (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 | 8 | 令和4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、この特例（措法41の5の2）の適用を受けていますか。 | いいえ | はい |
| | 9 | 令和4年分から7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 |
| 繰越控除 | 10 | 繰越控除を受けようとす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 |
| | 11 | 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 損益通算及び繰越控除の対象となる譲渡損失の金額は、住宅借入金等の残高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（〔計算例〕参照）。

2 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2）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。

【添付書類】

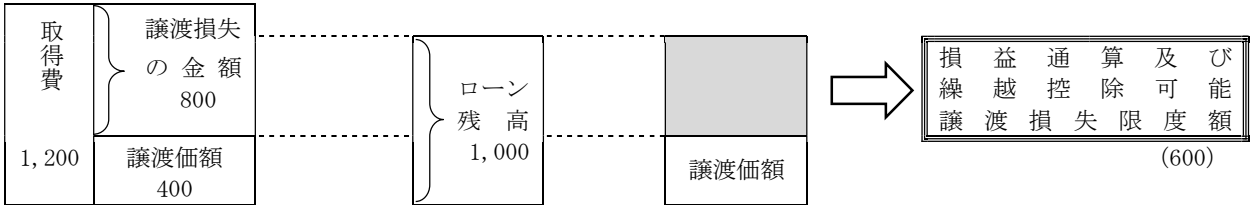
この特例の適用を受けるためには、次の書類を確定申告書に添付する必要があります。

| | | |
|----------------------|---|---|
| 損益通算の特例 (令和7年分) | 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【租税特別措置法41条の5の2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7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 (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 | 譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書（売買契約を締結した日の前日現在のもの） |
| 繰越控除の特例 (令和8年分以後) | 5 | 繰越控除の特例を受ける年の確定申告書に控除を受ける金額の計算に関する明細書その他その年において控除すべき通算後譲渡損失の金額及びその金額の計算の基礎その他参考となる事項を記載した明細書 (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8年）分の所得の黒字から控除しても、なお翌々年（令和9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 基礎控除や配偶者（特別）控除などの所得控除の適用に当たっての「合計所得金額」の判定は、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。

〔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

