

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チェックシート・措法41条の5

一面

氏 名

☆ 「はい」「いいえ」を○で囲みながら進んでください。

☆ 「※」に該当する場合は、国税庁ホームページ（タックスアンサー）をご確認いただくか、職員にお尋ねください。



マイホームの譲渡損失の特例要件確認（譲渡資産）

国税庁ホームページ（タックスアンサー）
はこちら

1	譲渡（売却）した住まいは、国内に所在するものですか？	いいえ	特 例 の 適 用 を 受 け ら れ ま せ ん
はい			
2	あなたが譲渡（売却）した住まいは、家屋・敷地ともに令和元年12月31日以前に取得（購入）しましたか？ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合には、前所有者が取得した日で判定します。 ※ 家屋を増改築した場合、敷地を買い増した場合	いいえ	
はい			
3	あなた（売却した方）が譲渡（売却）物件にお住まいでしたか？ ※ 単身赴任等の理由のため、配偶者・扶養親族のみが居住していた場合 ※ 住まいが2か所以上ある場合 ※ 仮住まいであるなど、一時的な目的で居住していた場合	いいえ	
はい			
4	あなたが譲渡（売却）した住まい（＝家屋）から転居したのは、令和4年1月2日以後ですか？	いいえ	
はい			
5	譲渡（売却）した住まいはあなたのものでしたか？（所有権がありましたか？） ※ 敷地のみの譲渡（売却）で、家屋の所有者が異なる場合 ※ 譲渡（売却）するために家屋を取り壊した場合 ※ 住まいの敷地の一部を譲渡（売却）した場合 ※ 所有権を取得した後、居住することなく譲渡（売却）した場合	いいえ	
はい			
6	譲渡（売却）先（買主）は第三者ですか？ ※ 譲渡（売却）先が、配偶者・一定の親族等、一定の同族会社の場合	いいえ	
はい			
7	譲渡（売却）物件の全部を住まいとして利用していましたか？ ※ 店舗兼住宅のように、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合	いいえ	
はい			
8	以前の所得税及び復興特別所得税の申告において、以下の居住用財産に係る譲渡所得の特例を適用していませんか？ （適用していない⇒「はい」、適用している⇒「いいえ」） (1) 令和5年分、令和6年分の申告 ・軽減税率の特例（措法31条の3） ・3,000万円の特別控除（措法35条1項（3項により適用する場合を除く）） ・買換え（交換）の特例（措法36条の2・措法36条の5） (2) 令和4年分、令和5年分、令和6年分の申告 ・譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5第1項・措法41条の5の2第1項）	いいえ	
はい			
マイホームの譲渡損失の特例要件確認（買換資産）			
9	買換資産は令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に取得していますか？又は取得の予定ですか？ ※ 災害に起因するやむを得ない事情により上記期限内の取得が困難である場合	いいえ	
はい			
10	買換（予定）資産は取得した年の翌年の12月31日までにあなたの居住の用に供されていますか？又は供する見込みですか？	いいえ	
はい			
11	取得した又は取得予定の家屋は居住用部分の床面積が50㎡以上ですか？	いいえ	
はい			
12	買換資産の取得に係る住宅借入金（金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）等からの借入金で、契約において償還期間が10年以上の住宅借入金）がありますか？ 買換予定の場合は、上記住宅借入金を借りる予定ですか？	いいえ	
はい			
特 例 の 適 用 を 受 け る こ と が で き ま す			

⇒ 二面へ

確定申告書に次の書類を添付して提出してください。

- ☐ 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
- ☐ 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】
- ☐ 譲渡資産に係る登記事項証明書（閉鎖登記に係るものを含みます）、売買契約書の写しなど
 - ☆ 令和7年1月1日において、所有期間が5年を超えることを明らかにするもの
 - ☆ 譲渡資産のうちに土地又は土地の上に存する権利（借地権等）が含まれている場合は、その面積を明らかにするもの（借地権等の場合は、土地賃貸借契約書の写しなど）
- ☐ 譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と譲渡資産の所在地が異なる場合には、戸籍の附票の写しなどの書類で譲渡者が譲渡資産を居住の用に供していたことを明らかにするもの

譲渡した年の12月31日までに買換資産を取得している場合は次の書類も必要です

- ☐ 買換資産に係る登記事項証明書、売買契約書の写しなど
 - ☆ 買換資産を取得したこと、取得した年月日及び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もの
 - ☐ 買換資産を取得した年の12月31日における買換資産に係る住宅借入金の残高証明書
 - ☆ 金融機関等に対して住宅借入金特別控除の適用申請書を提出している方は不要です。
 - ☐ まだ居住の用に供していない場合には、その旨及び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） 登記事項証明書については、「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」を提出することなどにより、その添付を省略することができます。詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。

【 留 意 事 項 】

繰越控除を受ける場合は、譲渡した年分の確定申告書を期限内に提出し、その後の年分の確定申告書を連続して提出する必要があります。

- 1 繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用できません。
繰越控除を受ける年分の添付書類は次のとおりです。
 - ① その年において控除すべき譲渡損失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
 - ② 控除を受けようとする年分の12月31日における買換資産の住宅借入金等の残高証明書
 - ☆ 金融機関等に対して住宅借入金特別控除の適用申請書を提出している方は不要です。
- 2 譲渡した年の翌年に買換資産を取得した場合には、翌年の確定申告書とともに次の書類を提出してください。
 - ① 取得した買換資産の登記事項証明書、売買契約書の写しなど
（買換資産を取得したこと、取得した年月日及び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もの）
 - ② まだ居住の用に供していない場合には、その旨及び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
- 3 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
 - 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
 - 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
 - ☆ 修正申告書の提出及び納付の期限は、①及び②については譲渡した年の翌年12月31日から4か月以内、③については買換資産を取得した年の翌年12月31日から4か月以内です。