

損益通算及び繰越損失額の控除を行う場合（申告書第三表（分離課税用）及び第四表（損失申告用）を使用する場合）の申告書の記載要領

1 分離課税の土地建物等の譲渡所得がある場合の損益通算及び繰越損失額の控除の概要

平成16年1月1日以後に行う土地建物等の譲渡について、分離課税の土地建物等の譲渡所得に係る損益通算等の適用に関しては、次のとおりです。

- (1) 分離課税の土地建物等の譲渡所得の金額の計算上生じた赤字については、他の分離課税の土地建物等の譲渡所得の黒字から控除し、控除してもなお控除しきれない金額はないものとみなされ、分離課税の土地建物等の譲渡所得以外の他の所得から控除（損益通算）することはできません（措法31①、同法32①、④）。

なお、分離課税の土地建物等の譲渡所得以外の他の所得の金額の計算上生じた赤字についても、分離課税の土地建物等の譲渡所得の黒字から控除（損益通算）することはできません（措法31①、③二、同法32①、④）。

- (注) ただし、「居住用財産の譲渡損失の金額」（措法41の5）及び「特定居住用財産の譲渡損失の金額」（措法41の5の2）（以下これらを「特定損失額」といいます。）については、上記の規定の対象外とされ、一定の要件の下、損益通算の対象とする特例が設けられています（措法41の5①、同法41の5の2①）。

また、その年において生じた純損失の金額のうち、居住用財産の譲渡損失の金額又は特定居住用財産の譲渡損失の金額に係るものとして計算した金額（以下これらを「通算後譲渡損失の金額」といいます。）については、一定の要件の下、翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます（措法41の5④、同法41の5の2④）。

- (2) 分離課税の土地建物等の譲渡所得の黒字がある場合において、前年から繰り越された純損失の金額は、分離課税の土地建物等の譲渡所得の金額の計算上控除することはできません（措法31③三）。ただし、前年から繰り越された通算後譲渡損失の金額（措法41の5④又は措法41の5の2④の規定の適用を受けて前年以前の年において控除されたものを除きます。）については、分離課税の土地建物等の譲渡所得の黒字から控除することができます。
- (3) その年に純損失の金額が生じた場合で、当該純損失の金額を前年分の所得税に繰戻し還付請求をする場合において、前年分へ繰り戻すべき所得金額の範囲から、分離課税の土地建物等の譲渡所得の金額は除外されます。