

【事例4】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース 《新たに自宅を買い換えない場合》

私は、平成22年8月5日に4,075万円(内、建物の消費税75万円)で購入した、〇市××町4-7-29-302のマンション(居住用)を、平成28年4月8日に2,500万円で売却する契約を締結しました。

このマンションの譲渡契約日の前日における住宅ローン(償還期間20年)の残高は3,600万円です。(この事例では、新たに自宅を買い換えていない点を除き、引渡し時期、売却の際に支払った費用などは【事例3】と同一の内容としています。)

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》」等を作成します。

この事例では、「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】」について【事例3】(18~23ページ)と異なる部分を中心に説明していますので、これらの様式の記載に当たっては、【事例3】の記載例を併せてご覧ください。

このマンションの譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の残高と借入先名を書いてください。

なお、住宅借入金等の金額が二以上の金融機関等からの借入れからなる場合には、住宅借入金等の金額については、その合計額を書いてください。

また、借入先欄にはそれぞれの借入先を書いてください。

申告書第三表
(右上部)
(右中部)

特例適用条文			
法	条	項	号
所法	41	5	2
所法	41	5	2
○ 分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項			
区分	所得の生ずる場所	必要経費	差引金額 (収入金額-必要経費)
長期一般	〇市××町 4-7-29-302	40,359,050	△15,359,050

第三表
⑥欄へ
(【事例3】
21ページ
参照)

【平成28年分】		名簿番号	
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》 (特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)			
【譲渡した資産に関する明細】			
資産の所在地番	合計	建物	土地・借地権
〇市××町4-7-29-302			〇市××町4-7-29-302
自己の居住用	75.61㎡		自己の居住用
譲渡期間	H22年8月~H28年5月		
住所又は所在地	N市△△町2-5-504	同左	
氏名又は名称	仙台 四郎	同左	
譲渡契約締結日	28年4月8日	28年4月8日	
譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の金額及びその借入先			
		M銀行Y支店	36,000,000
譲渡した年月日	28年6月17日	28年6月17日	
資産を取得した時期	22年8月5日	22年8月5日	
譲渡価額	25,000,000	25,000,000	
取得価額	40,750,000	15,750,000	25,000,000
償却費相当額	1,275,750	1,275,750	
差引(③-④)	39,474,250	14,474,250	
譲渡に要した費用	884,800	884,800	
特定居住用財産の譲渡損失の金額	△15,359,050	△15,359,050	

第三表
⑥欄へ
(【事例3】
21ページ
参照)

△を付けないで転記します。

「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》」の①欄から②欄を控除した金額を書いてください。

なお、控除後の金額が赤字となる場合には、この特例の適用は受けられませんので、ご注意ください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

36,000,000円(①欄)-25,000,000円(②欄)=11,000,000円

この金額(1,300,000円)が翌年以後に繰り越される譲渡損失の金額となります。

2~7 第一表、第二表及び第三表を作成します。

第一表及び第三表の作成に当たっては【事例3】の記載例(20、21、23ページ)を、第二表の作成に当たっては【事例1】の記載例(7ページ)を参照してください。

この事例の場合には次のとおりとなります。

「給与所得」 「④欄の金額」(注)
9,700,000円 + △11,000,000円 = △1,300,000円

⑤欄には、この金額を△を付けないで書いてください。

(注) ⑤欄の記載に当たって、総合譲渡所得の黒字の金額又は一時所得の黒字の金額がある場合には、④欄の金額からその黒字の金額を差し引いた金額を基に計算します(④欄の金額より、その黒字の金額が多い場合は0として計算します。)