

【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21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27年4月10日に2,500万円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。

【平成27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】

	合計	建 物	土地・借地権
資産の所在地番		〇市××町 4-7-29-302	〇市××町4-7-29 〇市××町4-7-32
資産の利用状況		自己の居住用 75.6㎡	自己の居住用 1,897.2㎡ 2,000.0㎡
譲渡住所又は所在地		N市△△町 2-7-5-504	同 左
先 氏名又は名称		仙台 四郎	同 左
譲渡契約締結日		27年4月10日	27年4月10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		借入先 M銀行Y支店 36,000,000	
譲渡した年月日		27年6月19日	27年6月19日
資産を取得した時期		21年8月5日	21年8月5日
譲 渡 価 額	② 25,000,000円	25,000,000円	
取 得 価 額	③ 40,750,000円	15,750,000円	25,000,000円
償 却 費 相 当 額	④ 1,275,750円	1,275,750円	
費 差 引 (③-④)	⑤ 39,474,250円	14,474,250円	
譲 渡 に 要 し た 費 用	⑥ 884,800円	884,800円	
特定居住用財産の譲渡損失の金額	⑦ △15,359,050円	△15,359,050円	

△を付けないで転記します。

第三表⑥欄へ【事例3】21ページ参照

第三表⑥欄へ【事例3】21ページ参照

特 例 適 用 条 文

法	条	項	号
所法	4	1	
所法	5	2	1

〇 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 (借入金金額 必要経費)	特別控除額
長期一般	〇市××町 4-7-29-302	40,359,050	△15,359,050	

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 (平成27年分) 【租税特別措置法第41条の5の2用】

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 (赤字の金額は、△を付けないで書いてください。)

特例の計算の基礎となる特定居住用財産の譲渡損失の金額 (「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)」の⑦の合計欄の金額を書いてください。)	①	15,359,050
分離課税の対象となる土地建物等の譲渡所得の金額の合計額 (①の金額以外に土地建物等の譲渡所得の金額がある場合は、その金額と①の金額との通算後の金額を書いてください(黒字の場合は0と書きます。)。また、①の金額以外にない場合は、①の金額を書いてください。)	②	15,359,050
譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の金額から特定居住用財産の譲渡価額を控除した残額 (「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)」の①から②を控除した金額を書いてください。なお、控除した金額が赤字の場合は0と書いてください。)	③	11,000,000
損益通算の特例の対象となる特定居住用財産の譲渡損失の金額(特定損失額) (①から③の金額のいずれか少ない金額を書いてください。)	④	11,000,000
本年分の純損失の金額 (上記①(※1)、申告書B第一表⑨及び申告書第三表⑤、⑥の金額の合計額又は申告書第四表⑩の金額を書いてください。なお、純損失の金額がないときは0と書きます。)	⑤	1,300,000
本年分が青色申告の場合 不動産所得の金額、事業所得の金額(※2)、山林所得の金額又は総合譲渡所得の金額(※3)のうち赤字であるものの合計額 (それぞれの所得の金額の赤字のみを合計して、その合計額を書いてください。)	⑥	
本年分が白色申告の場合 変動所得の損失額及び被災事業用資産の損失額の合計額 (それぞれの損失額の合計額を書いてください。なお、いずれの損失もないときは0と書きます。)	⑦	
特定居住用財産の譲渡損失の繰越基準額 (⑤から⑦又は⑦を差し引いた金額(引きれない場合は0)を書いてください。)	⑧	1,300,000
翌年以後に繰り越される特定居住用財産の譲渡損失の金額 (④の金額と⑧の金額のいずれか少ない方の金額を書いてください。)	⑨	1,300,000

「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。

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。)

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。