

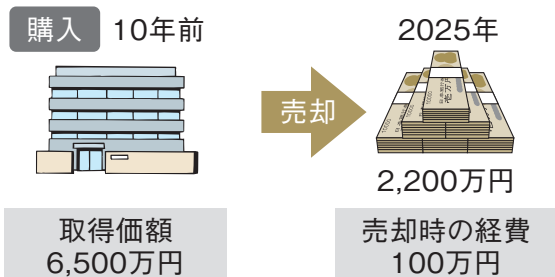
税制 チェックポイント

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

値下がりしたマイホームの売却で税金が軽減

マイホームの売却損を最大4年間、給与所得などと相殺できます。

不動産が値下がりしてしまい、売却代金がその取得費を下回ったような場合には、売却による譲渡税は課税されません。ここで、その売却した不動産が一定の要件を満たすマイホームである場合には、その譲渡損を給与所得などの他の所得と相殺することができます。また、譲渡損が多額でその年に相殺しきれない場合には、翌年以後さらに3年間その譲渡損を繰り越し、各年分の他の所得と相殺することができます。



※建物の減価額を400万円と仮定します。

[illegible]

譲渡収入金額	取得価額	減価額	譲渡費用	譲渡損
2,200万円	6,500万円	400万円	100万円	▲4,000万円

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
給与所得	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円
譲渡損	▲4,000万円	▲3,000万円	▲2,000万円	▲1,000万円	0
総所得	(▲3,000万円)0	(▲2,000万円)0	(▲1,000万円)0	0	1,000万円
所得税	約125万円→0	約125万円→0	約125万円→0	約125万円→0	約125万円
住民税	約85万円	約85万円→0	約85万円→0	約85万円→0	約85万円→0
減額合計	約125万円	約210万円	約210万円	約210万円	約85万円

※各年の給与所得を1,000万円とした場合の試算です。(他の所得はないものとします。)

※住民税は1年遅れて控除されます。※ご説明の都合上、万円未満切捨としております。

■適用チェックリスト(下記①～⑨のすべての要件を満たす必要があります。)

	適用条件	チェック
①	下記のいずれかの要件を満たすマイホームの売却であること ①現在、主として住んでいる自宅の売却 ②既に転居している場合には、転居後の3年目の年末までの売却 ③家屋を取壊した場合には、②の範囲内で取壊日から1年以内に敷地の売却契約 (ただし、敷地を賃貸等の用に供した場合は適用不可) ④転勤等で単身赴任の場合には、配偶者等が居住するマイホームを売却 ※住民登録のみで居住の実態がない場合や、一時的な居住の場合は、原則として適用されません。	
②	土地・建物の所有期間が5年を超えていること ※売却年の1月1日時点で5年を超えている必要があります。	
③	2025年12月31日までの譲渡であること ※2025年末までに契約すれば、契約日を売却日とすることにより適用を受けることができます。	
④	戸建の場合には、建物に本人の所有権があること ※所有権が土地のみの場合でも、建物所有者と同居していたなど一定の要件を満たす場合には適用を受けることができます。	
⑤	売却する相手が、特殊関係者でないこと ※「配偶者」「親」「子」「孫」「生計を共にする親族」「同族会社」などに対する売却の場合は適用されません。	
⑥	売却年の前年1月1日から翌年12月31日までの間に買換資産を取得していること ※家屋の登記簿床面積が50㎡以上でなければなりません。	
⑦	新たに取得したマイホームに取得日の翌年12月31日までに居住していること ※転勤等で単身赴任の場合でも、配偶者等が居住していれば適用されます。	
⑧	新たに取得したマイホームについて、住宅ローン残高があること ※金額は問いませんが、ローン返済期間が10年以上でなければなりません。 ※新居の住宅ローンを全額繰上返済した場合には、その年以後については損益通算及び繰越控除が適用されません。	
⑨	譲渡損失の繰越控除を受ける年は、所得金額が3,000万円以下であること ※譲渡損失が生じた年の損益通算については所得制限がありません。	

■注意事項

- 売却するマイホームが共有の場合には、自己の持分に対応する譲渡損のみ対象となります。
- 新居の住宅ローンは「住宅ローン控除」の対象となります。ただし、損益通算又は繰越控除の結果、所得税がゼロになる年については、住宅ローン控除額もゼロとなります。

■手続き

適用を受ける年の翌年2月16日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。
なお、売却年は、売買契約をした年と引渡をした年のいずれかを選択することができます。

必要書類	確定申告書・譲渡所得の内訳書・計算書・明細書など	税務署
	戸籍の附票(売却契約日の前日において住民票に記載された住所が売却資産の所在地と同じ場合には不要)	市区町村役所
	旧居の土地・建物の全部事項証明書(不動産番号記載でも可)	法務局
	新居の土地・建物の全部事項証明書(不動産番号記載でも可)	法務局
	新居の借入金年末残高証明書	金融機関
	売却時の書類(コピー) ・売買契約書・譲渡費用領収書など	本人所有
	旧居取得時の書類(コピー) ・売買契約書・売買代金受領書・取得費用領収書など	本人所有
	新居取得時の資料(コピー) ・売買契約書・売買代金受領書・取得費用領収書など	本人所有
	マイナンバー関係書類	本人準備