

# daily コラム

2024年6月19日(水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email [tfc@wakei-kai.com](mailto:tfc@wakei-kai.com)

## マイホーム買換えの場合の 譲渡損失の損益通算及び繰越控除

### 買換え時に売却損が出た時の特例

通常、不動産の譲渡所得については、他の不動産の譲渡所得以外の所得と損益通算ができませんが、マイホーム(旧居)を売却して、新たにマイホーム(新居)を購入した場合に、旧居の譲渡損失が生じた時は、一定の要件を満たしていればその譲渡損失を給与所得や事業所得などの他の所得から控除することができます。

また、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除することができます。

この特例の名称は「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」といいます。

### 繰越控除「のみ」受けられないケースも

「買換え」の特例ですから、新居を取得・もしくは取得予定でなければ適用できません。他にも、旧居は5年以上所有していること、住まなくなって取り壊した場合は3年経過する日の属する12月31日までに新居を取得、新居を取得した年の年末に償還期間10年以上の住宅ローン控除がある、過去2年間他のマイホームに係る特例を受けていないこと等の要件があります。

また、この特例には「繰越控除のみ受けられない」条件が設けられており、

- ①「繰越控除適用年」の12月31日において、新居について償還期間10年以上の住宅ローンが無い
- ②合計所得金額が3,000万円を超える年(その年のみ適用できない)
- ③旧居の敷地面積が500㎡を超える場合は、超えた部分については繰越控除不可

以上の場合には繰越控除が認められません。

### 住宅ローン控除と併用可能だが

マイホーム買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除は、新居の住宅ローン控除が要件に含まれていますから当然併用が可能です。ただし、繰越控除が翌年に残るということは、その年の所得額は0円ということですから、その年の住宅ローン控除で引かれる税額は0円になります。繰り越す譲渡損失が所得金額と比べてとても大きいと、最大4年間は住宅ローン控除の恩恵が受けられず、住宅ローン控除期間を後ろ倒しにはしてくれませんから、適用期間は減ってしまうこととなります。



所得額が0円ということは、その年のふるさと納税も寄附額=自己負担額になります。