

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-1-10 石井ビル 8階

居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例

Q 居住用マンションを売却して住み替えをすることとなり、その際に売却損失が発生しました。この売却損失はほかの事業所得の利益と相殺することはできるのでしょうか？

解説

土地・建物等の譲渡による譲渡所得の金額と他の所得との間の損益通算は、基本的に認められませんが、下記の場合に該当すると損益通算は可能となります。

1. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例

個人が**所有期間5年を超える居住用財産の譲渡**（その個人の親族等に対する譲渡など一定のものを除く。以下同じ）をした場合において、**その譲渡年の前年から翌年までの間に一定の買い替え資産の取得等**をし、かつ、**その取得年の翌年までの間に居住の用に供した**ときは、その譲渡による譲渡所得の計算上生じた損失の金額のうち一定の方法により計算した金額は、一定の要件の下で他の所得との損益通算ができます。

ただし、この損益通算の特例は、**買い替え資産を取得した年の年末において、その買い替え資産の取得に係る住宅借入金の残高がある場合**に限ります。

なお、損益通算の特例を適用した結果、控除しきれなかった譲渡損失があるときは、**3年間の繰越控除**が認められます。また、この特例と住宅借入金等特別控除が併用が可能です。

2. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例

個人が**所有期間5年を超える居住用財産の譲渡**をした場合（**その譲渡資産の取得に係る住宅借入金等の残高がある場合に限る。**）において、その譲渡による譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額に係るものとして一定の方法により計算した金額（その譲渡資産に係る住宅借入金等の合計額からその譲渡資産の譲渡対価の額を控除した残額を限度とする）については一定の要件の下で、他の所得との損益通算ができます。

なお、損益通算の特例を適用した結果、控除しきれなかった損失金額があるときは、**3年間の繰越控除**が認められます。

要するに…

居住用の不動産を売却して損失が発生した場合、他の所得との損益通算はできないと思込んでいる方がいますが、一定の要件に該当すると損益通算が可能となります。