

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

## ↳ 居住用財産の譲渡に関する税制改正

**Q** : 平成16年度税制改正で、土地や建物の譲渡損失の損益通算や繰越控除が廃止されましたが、居住用財産の譲渡損失についてはなお特例的に認められ、拡充されたと聞きました。詳細を教えてください。

**A** : 次のいずれかの選択適用となります。  
【解説】

### 1. 居住用財産を買換えた場合 (改正)

所有期間5年超の特定の居住用財産の譲渡をし、その個人の居住の用に供する一定の買換資産を取得した場合は、その居住用財産の譲渡により生じた損失の金額は他の所得と損益通算をし、通算してもなお生じる損失金額については、翌年以後3年間(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)にわたり繰越控除をすることができます。改正では、この特例の適用要件である「譲渡資産に住宅借入金等の残高があること」が除外されてローン完済者も適用可能となり、適用期限も平成18年12月31日まで3年延長されました。

### 2. 居住用財産を売却した場合 (新設)

所有期間が5年超の特定の居住用財産の譲渡により生じた損失金額は他の所得と損益通算をし、通算してもなお生じる損失金額については、その譲渡資産の住宅借入金等の金額から譲渡対価の額を控除した残額を限度として、翌年以後3年間(合計所得金額が3,000万円以下の年に限る)にわたり繰越控除できる制度が創設され、新たに住宅を取得せず賃貸住宅等に組み替えた場合にも適用可能となりました。

