

## ↳ 居住用不動産の売却損

**Q** : 私は、自宅を売って賃貸マンションに住もうと思っています。借金が残りますが、損切りをして清算するつもりです。どのような取り扱いになりますか？

**A** : 次のように取扱われます。

### 【解説】

土地建物を譲渡した場合、その譲渡損は、原則として他の所得と損益通算することが認められませんが、次の要件を満たす居住用不動産の譲渡損については、特例としてその譲渡損失の金額のうち、一定の方法により計算した金額について、他の所得と損益通算することが認められています。

また、その年の前年以前3年以内に生じた純損失の金額のうち、その居住用不動産の譲渡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を有する場合には、一定の要件の下、その年の翌年3年以内の各年分(合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る)の長期譲渡所得の金額、短期譲渡所得金額の金額、総所得金額、退職所得金額又は山林所得の金額の計算上、一定の方法により繰越控除をすることが認められています。

- ① 所有期間が5年を超えていること
- ② 譲渡資産に係る住宅借入金があること
- ③ 平成18年12月31日までの譲渡であること

なお、居住用不動産を買い換える場合(買換資産に係る住宅借入金がある場合に限る)にも同様に、損失が出た場合は一定の損益通算、並びに損失の繰越控除をすることが認められています。

