

## ⇩ 居住用財産の買換え

**Q** : 居住用財産を買換えた場合の譲渡損失は他の所得と損益通算できるそうですが、どのような要件になっているのですか？

**A** : 次の要件のすべてに該当する必要があります。

### 【解説】

不動産を譲渡した場合の譲渡損失は損益通算の対象になりませんが、居住用の家屋及びその敷地を譲渡して買換えた場合の譲渡損失は、損益通算することが認められています。

ただし、次の要件のすべてを満たさなければなりません。

- ① 平成16年1月1日から平成21年12月31日までの期間にする譲渡であること
- ② 譲渡をした年の1月1日における所有期間が5年を超える居住用財産の譲渡であること
- ③ 親族以外の者への譲渡であること
- ④ 譲渡をした年の前年1月1日から譲渡をした年の12月31日までの間に買換資産を取得し、かつ、その取得した年の翌年12月31日までの間に居住の用に供した又は供する見込であること
- ⑤ その取得した年の12月31日において、その買換資産の取得に係る住宅借入金等の残高があること

なお、損益通算してもなお控除しきれない金額があるときは、一定の要件のもと、その年の翌年以後3年内の各年分の所得から控除することが認められています。

