

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:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

◁ 居住用譲渡損失の繰越控除制度の創設

Q：バブル期に購入したマイホームの買換えを考えています。譲渡損が出た場合、損失の繰り越しができるようになったと聞いたのですが、どのような内容でしょうか。

A：一定条件を満たせば、居住用財産の譲渡損失を翌年以降3年間に渡って繰越控除できるというものです。

【解説】

今回創設された「居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の繰越控除」は、居住用財産の譲渡損失につき、買換え居住用財産を取得するなど一定の要件を満たす場合には、青色申告でなくても、翌年以後3年間に渡ってその譲渡損失の繰越控除を認める制度です。

この制度の要件は、まず、平成10年1月1日から平成12年12月31日までの間に所有期間が5年超の居住用財産を譲渡して損失が発生していることです。

また、譲渡年又は翌年中に一定の居住用財産を取得し、取得日から翌年末までに居住の用に供さなければなりません。

さらには、譲渡年及び取得年の一定の日それぞれにそれぞれの居住用財産に係る住宅借入金残高を有していることも要件となっていますし、譲渡資産の面積上限、所得要件等もあり、実際の適用はかなり限定されたものになりそうです。

なお、この繰越控除制度は、買換え資産の取得に係る「住宅取得等特別控除」との選択適用となります。

