

## 居住用買換の譲渡損失の損益通算・繰越控除適用可否チェックリスト

チェック項目		チェック欄	
基本 チェック 項目	譲渡した自宅	1 居住の用に供している土地等・家屋であること	
	譲渡した自宅	2 2025年12月31日までの譲渡であること	
	譲渡した自宅	3 譲渡資産はその年の1月1日において所有期間が5年超であること	
	譲渡した自宅	4 譲渡先が配偶者(内縁関係含む)・直系血族・同族会社でないこと	
	譲渡した自宅	5 譲渡年に2以上の譲渡がある場合にはいずれか1つのみ適用	
	譲渡した自宅	6 居住しなくなって3年経過後の属する年の12月31日までの譲渡であること(3年目の末日基準)	
	譲渡した自宅	7 譲渡資産に500㎡超の土地等が含まれている場合には、500㎡超の部分を除く(繰越控除)	
	譲渡した自宅	8 贈与又は出資による譲渡でないこと	
	新しく買換える自宅	9 繰越控除の適用を受ける年の12月31日において、買換資産に住宅ローン(契約における償還期間は10年以上)が残っていること	
	新しく買換える自宅	10 譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日までに居住の用に供する買換資産を取得すること	
	新しく買換える自宅	11 買換資産の取得日から取得日の翌年12月31日までの間に居住の用に供すること又は見込みがあること	
	新しく買換える自宅	12 買換資産の居住用床面積が50㎡以上あること	
	新しく買換える自宅	13 贈与・代物弁済による取得でないこと	
	その他の項目	14 繰越控除の適用を受ける年は、合計所得金額が3,000万円以下であること(譲渡年は所得要件なし)	
	その他の項目	15 譲渡損失が発生した年の前年又は前々年において居住用3,000万円特別控除の特例等を受けていないこと(3年に1回適用可)	
	その他の項目	16 譲渡年又は譲渡年の前年以前の3年以内にこの特例を受けていないこと。	
	その他の項目	17 譲渡年又は譲渡年の前年以前3年以内において、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除の適用を受けないこと又は受けていないこと	
特殊 ケース	特殊ケース	1 譲渡した相手が親族(上記4以外)の場合	必ず 専門 家に 相談
	特殊ケース	2 本人は居住しなくなったが、生計を一にする親族がそのまま引き続き居住している場合のその家屋を譲渡した場合	
	特殊ケース	3 居住用家屋・土地等の一部分だけを譲渡した場合	
	特殊ケース	4 譲渡した土地等と家屋の所有者がそれぞれ異なる場合	
	特殊ケース	5 家屋が取り壊された土地等だけの譲渡をした場合	
	特殊ケース	6 同年において他の特例を受ける場合	
	特殊ケース	7 居住していたが、住民票が別の場所にあった場合	