

特定居住用財産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	1 譲渡資産は、居住の用に供している土地等・家屋であること	
	2 2025年12月31日までの譲渡であること	
	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	
	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	
	5 譲渡資産については譲渡契約日の前日において住宅ローンが残っていること	
	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）	
	7 繰越控除を受ける年は、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）	
	8 譲渡年の前年以前3年以内にこの規定の適用を受けていないこと（3年に1回適用可）	
	9 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3,000万円特別控除等の特例を受けていないこと	
	10 譲渡年又は譲渡年の前年以前3年以内に、居住用買換の損益通算・繰越控除の適用を受けないこと又は受けていないこと	
	11 贈与又は出資による譲渡でないこと	
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
	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	
	3 居住用家屋・土地等の一部分だけを譲渡した場合	
	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	
	5 家屋が取り壊された土地等だけの譲渡をした場合	
	6 同年において他の特例を受ける場合	
	7 居住していたが、住民票が別の場所にあった場合	