

# 居住用財産 譲渡編 ~売っても借金返せない~

譲渡損編第二弾、今週は『特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除』のご紹介です。

事情があってマイホームを手放すことになったけど、売ったお金よりも住宅ローンの残高のほうが多かった・・・そんな時の特例です。先週と違い、新たにマイホームを購入する必要はありません。

## ポイント

所有期間が5年を超えるマイホームを譲渡したこと  
マイホームの譲渡により譲渡損が出たこと  
譲渡したマイホームについて譲渡契約日の前日に住宅ローンが残っていること



## 【計算方法】

〔設例1〕 給与所得 1,000万円、マイホームの譲渡対価 2,200万円、取得費 3,000万円  
住宅ローン残高 2,500万円の場合

特例対象金額

イ．マイホームの譲渡損失

$$2,200 \text{万円} - 3,000 \text{万円} = 800 \text{万円}$$

ロ．返済不足額

$$2,200 \text{万円} - 2,500 \text{万円} = 300 \text{万円}$$

ハ．イ > ロ 300万円

給与所得との損益通算

$$1,000 \text{万円} - 300 \text{万円} = 700 \text{万円}$$

住宅ローン残高 3,500万円の場合

特例対象金額

イ．マイホームの譲渡損失

$$2,200 \text{万円} - 3,000 \text{万円} = 800 \text{万円}$$

ロ．返済不足額

$$2,200 \text{万円} - 3,500 \text{万円} = 1,300 \text{万円}$$

ハ．イ < ロ 800万円

給与所得との損益通算

$$1,000 \text{万円} - 800 \text{万円} = 200 \text{万円}$$

〔設例2〕 給与所得 500万円、マイホームの譲渡対価 2,200万円、取得費 3,000万円  
譲渡契約日直前の住宅ローン残高 3,500万円

(1) 譲渡年

特例対象金額

$$\text{イ．マイホームの譲渡損失} \quad 2,200 \text{万円} - 3,000 \text{万円} = 800 \text{万円}$$

$$\text{ロ．返済不足額} \quad 2,200 \text{万円} - 3,500 \text{万円} = 1,300 \text{万円}$$

ハ．イ > ロ 800万円

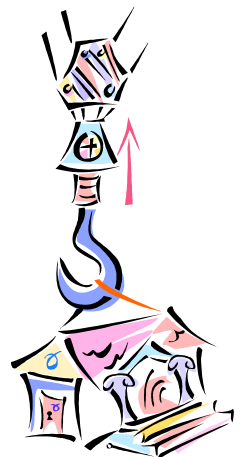
給与所得との損益通算

$$500 \text{万円} - 800 \text{万円} = 300 \text{万円} \quad \text{翌年以降 3年間繰越可能！}$$

(2) 譲渡年の翌年

繰越控除（給与所得との損益通算）

$$500 \text{万円} - 300 \text{万円} = 200 \text{万円}$$



## 【適用除外】

前年・前々年に 3,000万円控除・軽減税率・買換えの特例の適用を受けている場合（No73.74 参照）

この規定の適用を受ける年及び前年以前3年以内に『居住用買換の譲渡損失の繰越控除』の規定の適用を受けている場合（先週出てきた規定です）

前年以前3年以内にこの規定の適用を受けている場合

繰越控除については適用を受ける年の合計所得金額が 3,000万円を超えている場合