

(1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）

居住用財産を売却した場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当するときであっても、その譲渡所得から**最高3,000万円**の特別控除額を控除することができます。

適用要件	居住用財産を売却したこと
譲渡所得金額の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得金額}$ <p>※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。</p>
申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」（譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」及び戸籍の附票の写しなど）を添付する必要があります（44ページ参照）。

(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例（措法31条の3）

所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるものを売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得金額について、**軽減税率（軽課分）**を適用することができます。

適用要件	売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成23年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるものを売却したこと
税額の計算	<p>① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき</p> $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 10\% (\text{所得税の税率}) = \text{税額}$ <p>② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき</p> $(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000\text{万円}) \times 15\% (\text{所得税の税率}) + 600\text{万円} = \text{税額}$
申告手続	その年分の確定申告書に、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受ける場合の添付書類のほか、「売却した居住用財産の登記事項証明書」を添付する必要があります（44ページ参照）。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代替りの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その売却による利益の課税を繰り延べる特例を適用することができます。

この特例の適用を受けた場合には、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額よりも高いときは、その差額について税金がかかります。

※ この特例の適用を受ける場合には、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)の「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることはできません。

※ この特例の適用を受けて取得した買換資産をその買換資産を取得した日以後に売却した場合の譲渡所得の金額の計算におけるその買換資産の取得価額は、その買換資産の実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継いだ価額がその買換資産の取得価額になりますのでご注意ください。

適用要件	譲渡	イ 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産（具体的には、平成23年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	資産	ロ 居住の用に供している期間が10年以上のもの
	ハ	売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの <small>(注) 売却した居住用財産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を、その居住用財産を売却した年及びその年の前後2年以内に売却等した場合には、これらの譲渡価額（贈与等の場合は時価）との合計額により判定することになります。</small>

適用要件	買換資産	<p>個人が居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、次に掲げるもののうち、国内にあるもの</p> <p>(イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの</p> <p>(ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの</p> <p>(ハ) 家屋が耐火建築物の中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又はいわゆる耐震住宅として証明されたもの（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。）</p> <p>(ニ) 家屋が耐火建築物以外の中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又は一定の期限までにいわゆる耐震住宅として証明されたもの（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。）</p> <p>(ホ) 家屋の敷地の用に供される土地等については、その土地の面積（上記(ロ)の家屋については、一棟の家屋の敷地面積にその家屋の床面積のうちその個人が区分所有する独立部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積）が500㎡以下であるもの</p> <p>(注) 上記(イ)又は(ロ)の家屋に令和6年1月1日以後に入居見込みである場合において、その家屋が次のいずれにも該当しないときには、一定の省エネ基準（断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上）を満たす必要があります。</p> <p>① 令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの</p> <p>② 令和6年6月30日以前に建築されたもの</p>
	イ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること
	ロ	(注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
	ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

譲渡所得金額及び税額の計算	①	$\text{譲渡価額} - \text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額} = \text{収入金額}$
	②	$\left(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用} \right) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③	$\text{収入金額} - \text{必要経費} = \text{課税長期譲渡所得金額}$
	④	$\text{課税長期譲渡所得金額} \times 15\% \text{（所得税の税率）} = \text{税額}$

申告	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（44ページ参照）。
----	---

(4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、代替りの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

譲渡資産	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、平成28年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの	
適用要件	買換資産	<p>個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、国内にあるもの</p> <p>(イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの</p> <p>(ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの</p>
	イ	譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること
	ロ	(注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
	ハ	取得をした日の属する年の12月31日において、その買換資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること
	ニ	取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供する又は供する見込みであること

$$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額は、給与所得など他の所得と損益通算することができます。損益通算してもなお控除しきれない金額で、翌年に繰り越される損失の金額については、譲渡資産である土地等のうち面積が500㎡を超える部分に相当する金額を除きます。

損益通算

その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」など一定の書類を添付する必要があります(44ページ参照)。

(注) 買換資産の取得が令和5年中に行われる場合には、44ページの⑤及び⑥の書類は、令和5年分の確定申告書に添付し、その提出期限までに提出しなければなりません。

繰越控除

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後に連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書(原則として、特例の適用を受けようとする年の12月31日現在のもの)などを添付する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5の2)

居住用財産(譲渡資産)を売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(下記の図を参照)については、その年分の他の所得と損益通算することができます。

また、その損失を控除しきれなかった場合は、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の所得から控除することができます。

適用要件

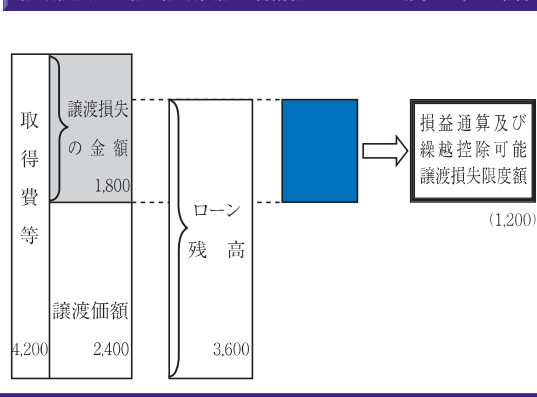
譲渡資産

- イ 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産(具体的には、平成28年12月31日以前に取得した家屋とその敷地)で国内にあるもの
- ロ 売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

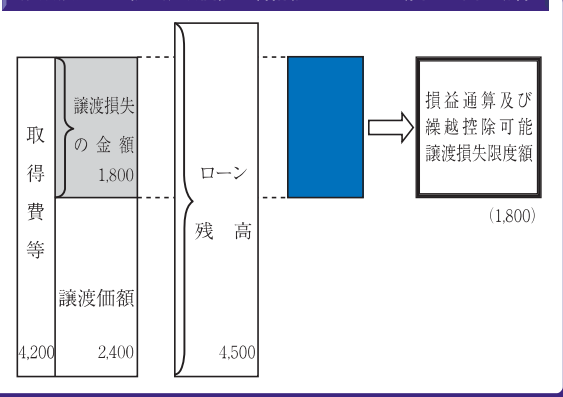
$$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$$

(注) 譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(損益通算及び繰越控除ができる金額)は、その売却に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を上回る場合



譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を下回る場合



譲渡損失の金額の計算

損益通算

その年分の確定申告書に「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5の2用】」など一定の書類を添付する必要があります(44ページ参照)。

繰越控除

損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後に連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)を提出する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。