

**【事例4】 居住用財産を売却して譲渡損失が算出されるケース
《新たに自宅を買い換える場合》**

私は、平成29年8月7日に4,120万円(内、建物の消費税(地方消費税を含みます。以下同じです。))120万円で購入した、〇市△×町3-6-28-201のマンション(居住用)を、令和5年4月6日に2,500万円で購入する契約を締結しました。なお、このマンションの住宅ローンは既に全額を返済しています。

売却に当たっては、契約時に手付金として500万円を受領し、令和5年6月7日に残金2,000万円を受領するとともに、マンションを買主に引き渡しました。

費用としてはこのマンションを売却する際に、仲介手数料891,000円と売買契約書に貼り付けた収入印紙代10,000円がかかりました。

また、令和5年5月18日に分譲住宅(K市××町4-23-12・床面積120㎡)を5,800万円で購入し、既に居住を開始しています。この分譲住宅を購入するに当たっては3,000万円の住宅ローン(償還期間20年)を組み、返済を開始しています。

私は会社員で、このマンションを売却(譲渡)した収入以外に、給与収入1,200万円(給与所得990万円)がありますが、給与については年末調整済みです。

なお、申告に当たっては、給与所得との損益通算をします。

国税庁ホームページで申告書等を作成すると税額などが自動計算され便利です。この事例についての具体的な入力例はご利用ガイドの入力例に掲載しています(詳しくは2ページ参照)。

1 「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」を作成します。

住所、氏名などを書いてください。

売買契約書に記載された物件の所在地を書いてください。

売却直前の利用状況(「自己の居住用」など)、居住期間を書いてください。

マンションをお売りになった場合には、次のように書いてください。

- **建物部分**
あなたが所有している建物の専有面積
- **土地(敷地権)の部分**
マンションの敷地全体の面積とあなたの敷地権の持分

「譲渡契約締結日」は、売買契約書の契約年月日を書いてください。

「譲渡した年月日」は、通常、登記に必要な書類などを買主に交付して、最終代金を受領した日となります。

譲渡代金の総額を書いてください。共有であった場合には、持分に応じた譲渡価額を書いてください(12ページ参照)。

譲渡代金のほかに、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税(未経過固定資産税等)に相当する額の支払を受けた場合には、その額を譲渡価額に含めて書いてください。

新たに買い換えた資産(自宅)に関する内容を所定の欄に書いてください。

【令和5年分】

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

住所(市区町村等) K市××町4-23-12 フリガナ サッポロ サプロウ 氏名 札幌 三郎 電話(×××) 〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】)からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書等を作成することができます。

譲渡した資産に関する明細		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番	〇市△×町3-6-28-201		〇市△×町3-6-28	〇市△×町3-6-31
資産の利用状況・面積	自己の居住用 75.91㎡		自己の居住用 87.77㎡	自己の居住用 87.77㎡
居住期間	H29年8月 ~ R5年5月			
譲渡先住所又は所在地	N市△△町2-7-504		同左	同左
譲渡先氏名又は名称	仙台 四郎		同左	同左
譲渡契約締結日	R5年4月6日		R5年4月6日	R5年4月6日
譲渡した年月日	R5年6月7日		R5年6月7日	R5年6月7日
資産を取得した時期	H29年8月7日		H29年8月7日	H29年8月7日
譲渡価額①	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円
取得価額②	41,200,000円	16,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
償却費相当額③	1,312,200円	1,312,200円	1,312,200円	
差引(②-③)④	39,887,800円	14,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用⑤	901,000円	901,000円	901,000円	
居住用財産の譲渡損失の金額⑥(①-④-⑤)	△15,788,800円	△15,788,800円	△15,788,800円	

2 買い換えた資産に関する明細

買い換えた資産に関する明細		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番	K市××町4-23-12		同左	同左
資産の利用状況・利用目的・面積	自己の居住用 120.00㎡		自己の居住用 145.62㎡	
買換資産の取得(予定)日	R5年5月18日		R5年5月18日	R5年5月18日
居住の用に供した(供する見込)日	R5年5月28日			
買換資産の取得(予定)価額	58,000,000円	23,000,000円	35,000,000円	
買換え住所又は所在地	K市××町1-2-3		同左	同左
買換え氏名又は名称	××不動産(株)		同左	同左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先	(借入先 〇〇銀行××支店 30,000,000円)			

この金額を「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」の③欄に転記してください。

この金額を「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】」の①欄に△を付けずに書いてください(30ページ参照)。

【事例4】の解説

○ この事例は、売却したマンションが売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産であるなど「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)」(内容については37ページから38ページ参照)の適用を受けるための要件を満たしています。

特例の対象となる譲渡損失の金額は、下記の「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」で計算しますが、この場合、次のように譲渡損失が生じることとなります。

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

$$25,000,000\text{円} - (39,887,800\text{円} + 901,000\text{円}) = \Delta 15,788,800\text{円}$$

○ この譲渡損失の金額(△15,788,800円)は、特例を適用し、他の所得である給与所得(9,900,000円)から控除(損益通算)して税金の計算をすることができます。その結果、この事例では、既に給与所得で源泉徴収されている税金の全額(972,500円)について還付を受けることができます。なお、控除しきれない金額(5,888,800円)については、一定の要件の下で翌年以後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。

この還付される税金の計算及び翌年以後に繰り越される損失の金額の計算は、「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」で行いますので、次ページ以降の記載例の手順に沿って作成してください。

【令和5年分】

居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》
(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用)

住所(市区町村等) K市××町4-23-12 フリガナ サッポロ サプロウ 氏名 札幌 三郎 電話(×××) 〇〇〇-△△△△

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】)からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書等を作成することができます。

1 譲渡した資産に関する明細		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番	〇市△×町3-6-28-201		〇市△×町3-6-28	〇市△×町3-6-31
資産の利用状況・面積	自己の居住用 75.91㎡		自己の居住用 87.77㎡	自己の居住用 87.77㎡
居住期間	H29年8月 ~ R5年5月			
譲渡先住所又は所在地	N市△△町2-7-504		同左	同左
譲渡先氏名又は名称	仙台 四郎		同左	同左
譲渡契約締結日	R5年4月6日		R5年4月6日	R5年4月6日
譲渡した年月日	R5年6月7日		R5年6月7日	R5年6月7日
資産を取得した時期	H29年8月7日		H29年8月7日	H29年8月7日
譲渡価額①	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円	25,000,000円
取得価額②	41,200,000円	16,200,000円	16,200,000円	25,000,000円
償却費相当額③	1,312,200円	1,312,200円	1,312,200円	
差引(②-③)④	39,887,800円	14,887,800円	14,887,800円	25,000,000円
譲渡に要した費用⑤	901,000円	901,000円	901,000円	
居住用財産の譲渡損失の金額⑥(①-④-⑤)	△15,788,800円	△15,788,800円	△15,788,800円	

2 買い換えた資産に関する明細

買い換えた資産に関する明細		合計	建物	土地・借地権
資産の所在地番	K市××町4-23-12		同左	同左
資産の利用状況・利用目的・面積	自己の居住用 120.00㎡		自己の居住用 145.62㎡	
買換資産の取得(予定)日	R5年5月18日		R5年5月18日	R5年5月18日
居住の用に供した(供する見込)日	R5年5月28日			
買換資産の取得(予定)価額	58,000,000円	23,000,000円	35,000,000円	
買換え住所又は所在地	K市××町1-2-3		同左	同左
買換え氏名又は名称	××不動産(株)		同左	同左
住宅の取得等に要した住宅借入金等の金額及びその借入先	(借入先 〇〇銀行××支店 30,000,000円)			

この金額を「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」の③欄に転記してください。

取得費は、土地の金額と建物の金額に分けて書いてください。
土地と建物を一括で購入している場合などの区分方法は、34ページを参照してください。

契約書等に建物の価額が区分されて記載されていない場合でも、平成元年4月1日以降に購入又は建築された建物の取得価額は、その際に課税されていた消費税額から計算することができます(34ページ参照)。
この事例では、次のようになります。

$$\text{建物の消費税額} = \text{消費税の税率} \times \text{取得価額}$$

$$120\text{万円} \times \frac{1+0.08}{0.08} = 1,620\text{万円}$$

(注) この事例の購入時(平成29年8月)の税率

建物のように期間が経過することにより減価する資産は、その資産の「取得価額」から「償却費相当額」を控除した金額が「取得費」となります。「償却費相当額」の計算については、35ページを参照してください。
この事例では、平成29年に購入したマンションですから、その「償却費相当額」の計算は、次のようになります。

償却率…鉄筋コンクリート 0.015
経過年数…平成29年8月～令和5年6月(5年10か月) 6年
(期間計算)
6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。
(償却費相当額)
1,620万円 × 0.9 × 0.015 × 6 = 1,312,200円

譲渡費用には、仲介手数料、測量費、売買契約書に貼り付けた収入印紙代など、譲渡のために直接要した費用を書いてください(33ページ参照)。

なお、修繕費や固定資産税など資産の維持・管理に関するものは譲渡費用に含まれません。

この事例では、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例」を適用しますので、給与所得と損益通算(32ページ参照)することができます。

なお、一般の土地建物等を譲渡した場合の譲渡損失の金額は、他の所得の金額から差し引くことはできません。