

適用可否チェックリスト

チェック項目		チェック欄
譲渡資産	① 謙渡資産は居住の用に供している土地等・建物であること。(国内財産に限ります。)居住用が2以上ある場合には生活の拠点となっている物件のみ。	
	② 平成16年1月1日から平成27年12月31日までの譲渡であること。	
	③ 謙渡資産はその年の1月1日において所有期間が5年超であること。 (平成27年分は平成21年12月31日以前取得が5年超)	
	④ 謙渡先が配偶者(内縁関係を含む)・直系血族・同族会社でないこと。	
	⑤ 謙渡年に2以上の譲渡がある場合にはいずれか1つのみ適用。	
	⑥ 居住しなくなつて3年経過後の属する12月31日までの譲渡であること。 (その期間空室でも貸付についても適用可)…3年目の年末基準	
	⑦ 謙渡資産に500m ² 超の土地等が含まれている場合には、その土地等に係る譲渡損失のうち500m ² 超の部分に相当する金額は除くこと。	
	⑧ 贈与又は出資による譲渡でないこと	
通常ケース	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(償還期間は10年以上であること)が残っていること。	
	⑩ 謙渡年の前年1月1日から謙渡年の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。(国内財産に限る)	
	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。又は供する見込みであること。	
	⑫ 買換資産の居住用床面積が50m ² 以上であること。	
	⑬ 贈与・代物弁済による取得でないこと。	
	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。 (謙渡年には所得要件なし)	
	⑮ 謙渡損失が発生した年の前年又は前々年において居住用3,000万円の特別控除の特例、居住用低率分離課税の特例、特定の居住用買換の特例、居住用財産の交換の特例を受けていないこと。	
	⑯ 謙渡年又は謙渡年の前年以前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ないこと。	
その他	⑰ 謙渡年又は謙渡年の前年以前3年以内に他の居住用財産の譲渡損失についてこの規定の損益通算・繰越控除の適用を受けてないこと。謙渡資産は居住用部分のみ適用可。	

※平成11年1月1日以後の住宅の譲渡損失についてはローン控除と併用できる



特殊ケース	⑯ 謙渡先が④以外の親族及びそれらの特殊関係者の場合	専門家に相談
	⑰ 本人が居住しなくなった後の生計を一にする親族居住建物の場合	
	⑱ 居住用土地等・建物の一部譲渡の場合	
	⑲ 謙渡した土地等と建物の所有者が異なる場合	
	⑳ 土地等だけの譲渡となる場合	
	㉑ その他の特殊ケース	



適用あり