

全住協 第131号  
平成29年8月16日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
政策委員長 花 沢 仁

平成30年度住宅関係税制改正に向けての国土交通省からの調査依頼について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省関係部局から来年度税制改正に向けて適用期限を迎える「居住用財産の譲渡に係る特例」について、適用事例の調査依頼がありました。

つきましては、ご多忙のところ恐縮ですが、別紙「調査票」にご記入の上、下記要領によりご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、該当する事例がない場合は、ご回答の必要はありません。 敬 具

記

1. 調査対象 (1) 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例  
(2) 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  
(3) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
2. 回答用紙 別紙「調査票」3枚  
(過去2年間の該当事例ごとにご記入ください。複数の場合は複写してご記入ください。)
3. 回答方法 (一社)全国住宅産業協会事務局宛 FAX (03-3511-0616)  
にてご回答ください。
4. 回答期限 平成29年8月25日(金)
5. 添付資料 「居住用財産の譲渡に係る特例について」2枚
6. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会事務局 (TEL 03-3511-0611  
担当 澁田、嘉屋本) までお願いいたします。

以 上

# 居住用財産の譲渡に係る特例について (1)

## 【居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例】

マイホームを譲渡し、譲渡利益が生じた場合、

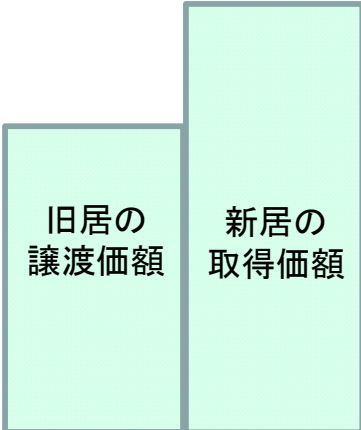
- ①譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得額以下の場合には譲渡がなかったものとして、
- ②譲渡による収入金額が新しく取得したマイホームの取得額以上の場合にはその差額分について譲渡があったものとして、譲渡所得を計算

譲渡利益が  
3,000万円を  
超える場合に利用  
3000万円控除との選択適用

### 【主な要件】

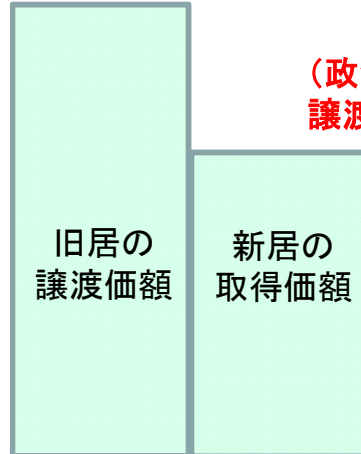
- ・居住用財産であること
- ・譲渡した住宅を10年以上所有・居住していること
- ・譲渡した年の前年から翌年末までに新たな住宅を取得し、その翌年末までに居住すること(最大3年)

①譲渡による収入金額が  
新しく取得したマイホームの取得額以下の場合



課税譲渡所得なし  
(譲渡がなかったものとする)

②譲渡による収入金額が  
新しく取得したマイホームの取得額以上の場合



課税譲渡所得あり  
(政令で定める計算式により、  
譲渡価額の一部にのみ課税)

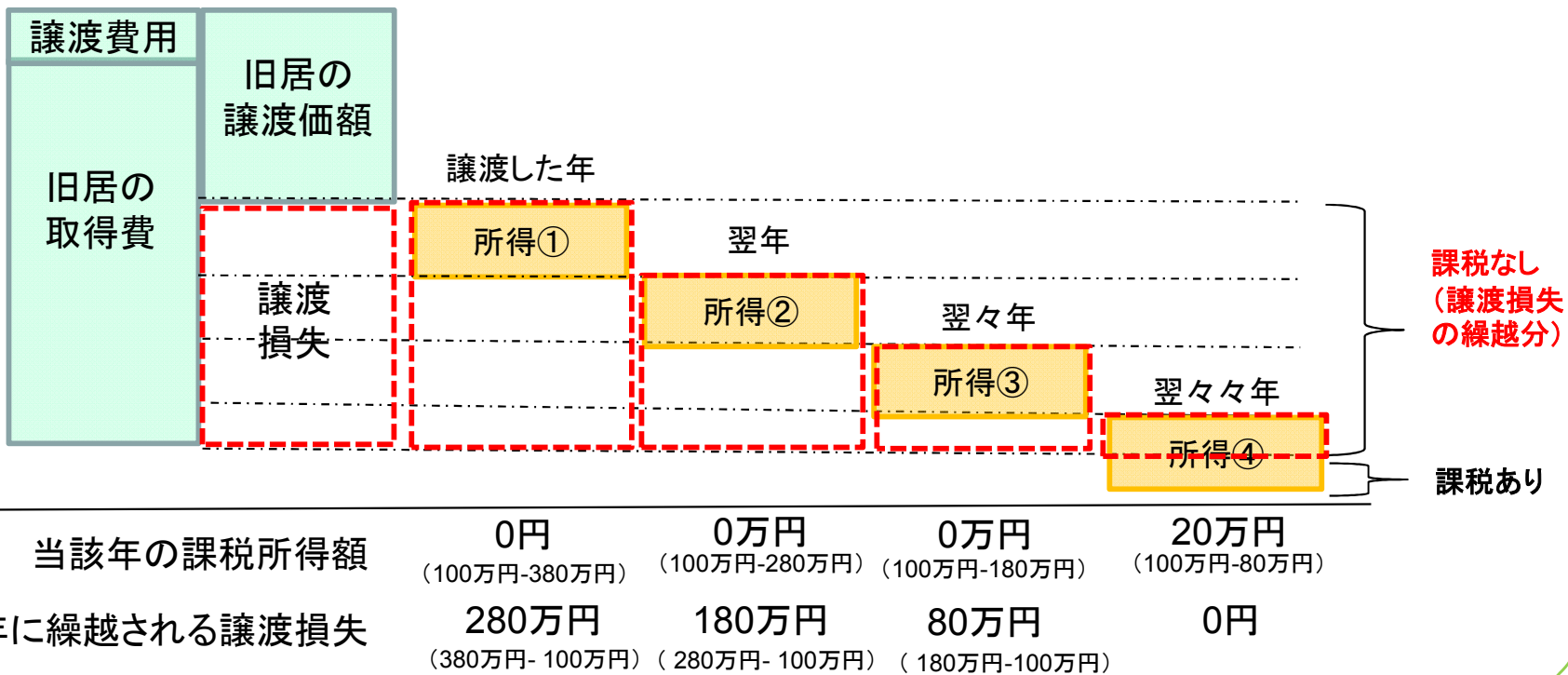
# 居住用財産の譲渡に係る特例について (2)

## 【居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除】

住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

### 【主な要件】

- ・居住用財産を譲渡すること
- ・譲渡した住宅を5年以上所有していること
- ・譲渡した年の前年から翌年末までに新たな住宅を取得し、その翌年末までに居住すること(最大3年)
- ・新たに取得した住宅について、償還期間10年以上のローンを有すること



例) 譲渡損失が380万円、毎年の収入所得が100万円の場合

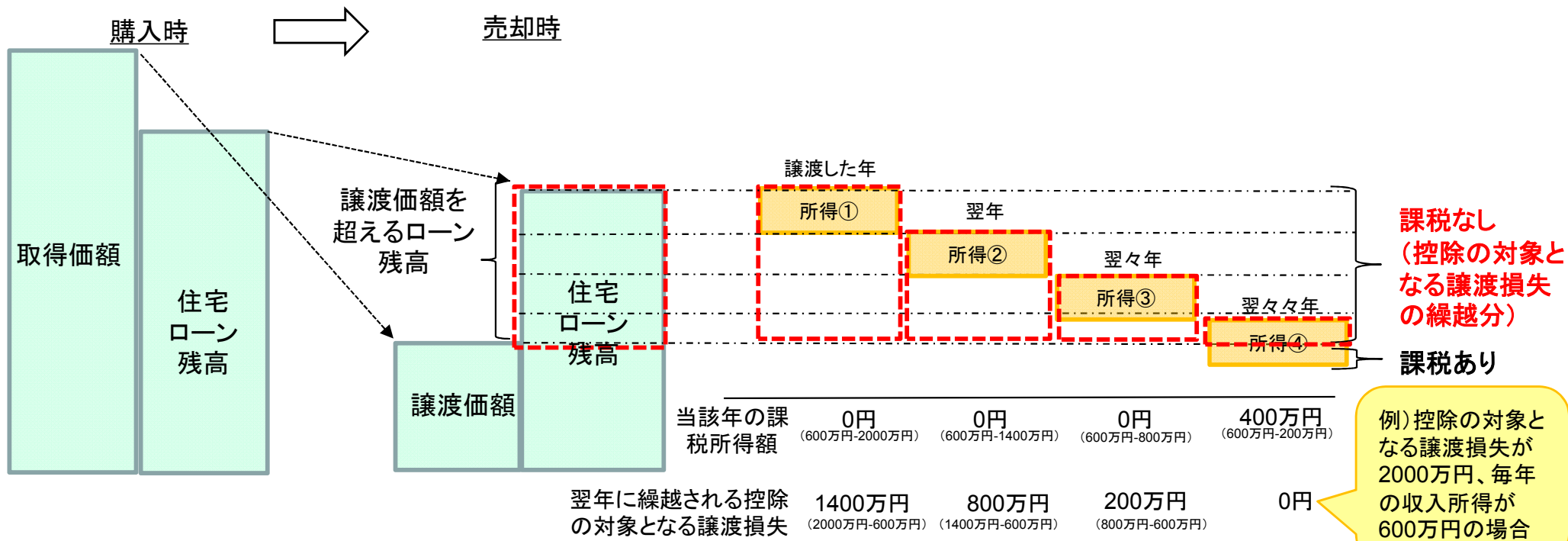
# 居住用財産の譲渡に係る特例について (3)

## 【特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除】

住宅の住替え(売切り※)で譲渡損失が生じた場合であって譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

(※ 新たな住宅の種別は問わない。)

- 【主な要件】**
- ・居住用財産を譲渡すること
  - ・譲渡した住宅を5年以上所有していること
  - ・譲渡した住宅について、償還期間10年以上のローンがあること



例) 控除の対象となる譲渡損失が2000万円、毎年の収入所得が600万円の場合

# 「調査票」

## (1)特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

◎ 過去2年間に、買換特例を適用した購入者(具体的な事例)

### Q 1 <買換理由>

(例:子どもの独立による家族減少のため)  
.....  
.....

### Q 2 <属性>

- ・年齢 ( 歳)  
・家族 人 イ. 単身    ロ. 夫婦のみ    ハ. 親と子供  
(該当する家族構成に○印)  
・年収 ( 万円)  
・職業 イ. 会社員    ロ. 自営業者    ハ. 無職 (該当する職業に○印)

### Q 3 <従前住宅>

- ・種類 イ. 一戸建    ロ. マンション (該当する種類に○印)  
・入居時期 イ. 昭和 年    ロ. 平成 年  
・住宅面積 ( m<sup>2</sup>)  
・購入価格 ( 万円)    譲渡益額 ( 万円)  
・売却価格 ( 万円)

### Q 4 <買換後の住宅>

- ・種類 イ. 一戸建    ロ. マンション (該当する種類に○印)  
・入居時期 (平成 年)  
・住宅面積 ( m<sup>2</sup>)  
・購入価格 ( 万円)  
・住宅ローンの有無 イ. ある    ロ. なし (該当する方に○印)  
・長期優良住宅であるかどうか イ. ある    ロ. ない

# 「調査票」

## (2)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

◎ 過去2年間に、譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度を適用し、買換えを行った購入者(具体的な事例)

### Q 1 <買換理由>

(例:子どもの独立による家族減少のため)

.....

.....

### Q 2 <属性>

- ・年齢 ( 歳)
- ・家族 人           イ. 単身           ロ. 夫婦のみ           ハ. 親と子供  
(該当する家族構成に○印)
- ・年収 ( 万円)
- ・職業   イ. 会社員           ロ. 自営業者           ハ. 無職 (該当する職業に○印)

### Q 3 <従前住宅>

- ・種類   イ. 一戸建           ロ. マンション           (該当する種類に○印)
- ・入居時期   イ. 昭和           年           ロ. 平成           年
- ・住宅面積 (           ㎡)
- ・購入価格 (           万円)
- ・売却価格 (           万円)
- 譲渡損失額 (           万円)

### Q 4 <買換後の住宅>

- ・種類   イ. 一戸建           ロ. マンション           (該当する種類に○印)
- ・入居時期 (平成           年)
- ・住宅面積 (           ㎡)
- ・購入価格 (           万円)
- ・住宅ローンの有無   イ. ある           ロ. なし           (該当する方に○印)
- ・長期優良住宅であるかどうか   イ. ある           ロ. ない

# 「調査票」

## (3)特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

- ◎ 過去2年間に、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除を適用し、住替えを行った購入者(具体的な事例)

### Q 1 <買換理由>

(例:子どもの独立による家族減少のため)

.....  
.....  
.....

### Q 2 <属性>

- ・年齢 ( 歳)
- ・家族 人 イ. 単身      ロ. 夫婦のみ      ハ. 親と子供  
(該当する家族構成に○印)
- ・年収 ( 万円)
- ・職業 イ. 会社員      ロ. 自営業者      ハ. 無職 (該当する職業に○印)

### Q 3 <従前住宅>

- ・種類 イ. 一戸建      ロ. マンション (該当する種類に○印)
- ・入居時期 イ. 昭和 年      ロ. 平成 年
- ・住宅面積 ( m<sup>2</sup>)
- ・購入価格 ( 万円)
- 譲渡損失額 ( 万円)
- ・売却価格 ( 万円)
- ・売却時のローン残高 ( 万円)

### Q 4 <住替後の住宅>

- ・種類 イ. 持家(a. 戸建 b. マンション)
- ロ. 賃貸(a. 民間住宅 b. 公営住宅 c. その他) (該当する種類に○印)
- ・入居時期 (平成 年)