

## 住宅売却損繰越控除等の特例の最近の状況

### 1、住宅売却損の損益通算・繰越控除の適用状況

マイホームの買換えにともなって出た損失をカバーする税務上の特例(租税特別措置法41条の5)の適用件数が、ここ数年、減少しています。情報公開で得た国税庁のデータによると、直近の適用状況は次の通りです。

事務年度	18	19	20	21	22
41条の5(件)	21,259	15,112	13,738	12,497	9,995

事務年度は7月1日から翌年6月30日まで

この特例は、バブル崩壊以降、不動産の値下がりによって含み損を抱えたマイホーム所有者の「損切り」を推し進めることで、住宅買換えを後押しすることを狙いとして創設されました。

### 2、制度の仕組み

制度の仕組みは、マイホームを一定の親族以外に売却して出た損失額がある場合、その損失額とその年のほかの所得を損益通算でき、その損失額が他の所得を上回り、その年の所得が赤字になった場合、その赤字を翌年以降3年間繰り越すことができるというものです。適用する場合の主な要件は、次の通りです。

- (1)個人が住む国内の住宅の保有期間が原則として売却する年の1月1日時点で5年を超えること。
- (2)売却する年の前年1月から売却した年の翌年末までに所定の要件を満たす新たな住宅に買換えて居住すること。
- (3)買換える住宅の床面積は50㎡以上。
- (4)買換えた住宅に償還期間10年以上の住宅ローンがあり特例を適用する年の末日に残高があること。また、繰越控除を適用できる人の主な要件は次の通りです。
- (5)その年の合計所得金額が3,000万円以下であること。
- (6)前年、前々年にマイホームを売って3,000万円の特別控除の特例など所定の税務上の特例を受けていないことなどです。

### 3、買換えめぐりトラブルも

最近では、住宅の買換えがうまくいかなかったことから、この特例が適用できなくなるトラブルが見られます。

買換えがうまくいかない事例とは、元の住宅を売った年の前年の1月1日から、その売った年の翌年12月31日までの買換え期間に、買換え先物件を取得できなかったケースです。この特例に関する法律上の定めでは、この期間に買換え物件を取得できなかった場合には、買換え期間の末日である12月31日から4か月を経過する日までに、修正申告をすれば、特例を適用しない分、本税は増加しますが、過少申告加算税はなしで済むことになっています。

ところが、このことを忘れるケースが散見されるようです。4か月を過ぎてしまうと、過少申告加算税がかかってくることになるのです。

たとえば、平成19年に6,000万円弱のマイホームを売却して、平成20年中に物件を探していたAさんのケース。平成20年11月になって、ようやく気に入った買換え先の中古の物件を見つけました。

ところが、売買の交渉で、売主さんは契約上ローン特約を付けたくないということでした。ローン特約はローンが実行できなければ、契約は白紙にするという特約です。Aさんは、ここで困ってしまいました。というのも、資金はローンを当てにしていたからです。ローンは金融機関に審査してもらう必要があります。

結局、Aさんは、翌年2月に契約することになったのですが、6月になって税務署から「修正申告してください」と電話がかかってきたというのです。Aさんは、しぶしぶ申告したのですが納得いかず、国税不服審判所に審査請求をし、契約の経過などを説明しました。しかしAさんの言い分は聞いてもらえませんでした(平成23年7月22日判決)。

買換え期間内に買換えできなかった場合の事務手続きについては、自前で確認を怠らないようにしたいものです。