



今回のテーマ **土地・建物等の譲渡損失に注意を！**

土地建物等の譲渡損失の取扱いについて、平成 16 年度の税制改正において大幅に変更されたことは既に周知されている感があるが、初の確定申告を迎えるこの時期、再度内容を確認しておきたいところだ。

改正点については、前年から繰越された純損失の金額の取扱いについて、条文では読み取りづらい点もあることから、国税庁のホームページにもその取扱いについて公表されているので留意されたい。

(<http://www.nta.go.jp/category/tutatu/sonota/syotoku/2981/01.htm>)

(1) 土地建物等の譲渡損失は損益通算ができない

土地建物等の譲渡損失の計算上生じた譲渡損失については、他の土地建物等の譲渡所得の金額から控除し、控除してもなお控除しきれない金額はないものとみなされるため、他の所得の金額の計算上生じた、土地建物等の譲渡所得以外の所得とは損益通算することができない(措法 31①、措法 32①④)。

また、土地建物等の譲渡所得以外の所得の金額の計算上生じた損失の金額についても、土地建物等の譲渡所得から控除(損益通算)することは出来ないのに注意するひつようがある(措法 31①③二、措法 32①④)。

ただし、居住用財産の譲渡損失の金額と、特定居住用財産の譲渡損失の金額については損益通算の対象となり、一定の要件のもとに翌年以降 3 年間の各年分の所得から控除することができる(措法 41 の 5)。つまり、当年の土地建物等の譲渡損失については、損益通算と繰越控除ができない損失とこれらが出来る特定の損失が混在する形となっている。

(2) 純損失の繰越控除、繰越還付の計算に注意を

当年の土地建物等の譲渡所得の金額が黒字である場合、前年から繰越されてきた純損失の金額がある場合には、その純損失の金額は当年の土地建物等の譲渡所得の金額は控除できず(措法 31③三)、他の所得の金額から控除することとなるが、特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除(旧措法 41 の 5)の適用を受けて繰越された金額については、当年の土地建物等の譲渡所得の金額から控除できる点に留意されたい。

また、平成 16 年分において生じた純損失の金額について平成 15 年分の所得税の繰戻還付請求をする場合、平成 15 年分の土地建物等の譲渡所得の金額に係る所得税については、繰戻し還付請求をすることが出来ないこととされているため、この点にも充分注意する必要がある。
