

## 【マイホーム税制シリーズ⑤】売却して損失がでたときの特例（その1）

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

マンションにしろ、戸建住宅にしろ、建物は通常、建築後約 10 年で大きく価値が減少します。また、土地は、路線価などが新聞で報道されている通り、バブル崩壊以降、下げ止まりの兆しがあるものの、ずっと下落基調です。

そのため自宅の売却や買換えをする場合、多くの方は損失がでてしまいます。しかし、住宅は生活の本拠となる場所のため、売却により損失がでてでも新たな住宅が確保できるよう、国は税制上の特例でバックアップしています。今回は、住宅を売って損をした人が得するような特例を2つ、今回と次回にわたりご紹介します。

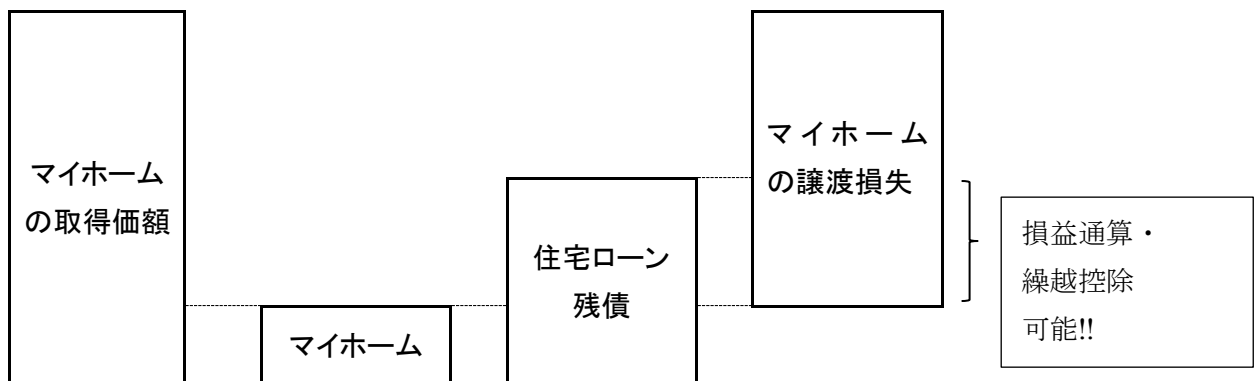
### 住宅ローンが残っているマイホームを売却して譲渡損失がでたとき

#### (1) 概要

平成 25 年 12 月 31 日までに住宅ローンが残っているマイホームを、住宅ローンの残高を下回る価額で売却して損失がでたときは、一定の要件を満たすと、その損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができます。控除できる金額は下の図表の通り、譲渡損失のうちローン残高から売却代金を差し引いた残りの金額が限度です。

さらに損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後 3 年間にわたり繰り越して他の所得から控除（繰越控除）することができます。

図表 損益通算できる金額のイメージ図



—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

の譲渡価額

この特例は、売却価格を超えるローン残債があると、自宅の売却代金を住宅ローンの返済にすべて充てても完済できず、住宅ローンが残り、その後の生活がきびしくなることを防ぐために設けられました。この特例を、特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 の 5 の 2）といいます。

### (2) 適用要件

主な要件は次の通りです。

- ① 譲渡した年の 1 月 1 日における所有期間が 5 年を超える国内にあるマイホームを売ること。
  - ② 譲渡したマイホームの売買契約日の前日に、そのマイホームに係る償還期間 10 年以上の住宅ローンの残高があること。
  - ③ マイホームの譲渡価額が②の住宅ローンの残高を下回っていること。
  - ④ 譲渡が親子や夫婦など特殊関係者に対するものでないこと。
- ※ 住宅ローン控除と併用可能です。

### (3) 具体例

この制度のポイントは、損失を他の所得から控除できることです。サラリーマンであれば、給与所得から引くことができ大きな効果が期待できます。次の例で確認してみましょう。

例題 年収 800 万円のサラリーマン（専業主婦を扶養）が 4000 万円で購入した自宅を 2500 万円で売却し、売却時に住宅ローンが 3000 万円残っていた場合（控除できる金額は 500 万円となります。）

	年収 a	給与所得控除 b	給与所得 c(a-b)	損益通算 d	所得控除 e	課税所得 f(c-d-e)	所得税(f×税率)
売却しなかった場合	800 万円	200 万円	600 万円	0	76 万円	524 万円	61 万円
特例適用した場合	800 万円	200 万円	600 万円	500 万円	76 万円	24 万円	1 万円

特例を適用することで、なんと 61 万円（62 万円－1 万円）所得税が節税できます。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

他の所得から引けるメリットが、どれだけ大きいかおわかりいただけでしょうか？

なお、この特例は、新たなマイホーム（買換資産）を取得しない場合であっても適用することができます。ですので、マイホームを売って、親と同居するために親の住宅に引っ越す場合、仕事で転勤する際に売却するときなどにも利用を検討してみましょう。