

【マイホーム税制シリーズ⑥】売却して損失がでたときの特例（その2）

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

前回（シリーズ⑤）では、ローン残債がある場合の特例をご紹介しました。今回はマイホームを買い換えて旧宅の譲渡損がでてしまった場合の特例をご紹介します。

前回の特例は、マイホームの売却代金以上にローン残債がないと適用できず、必ずしも使い勝手のいい制度とはいえませんでした。

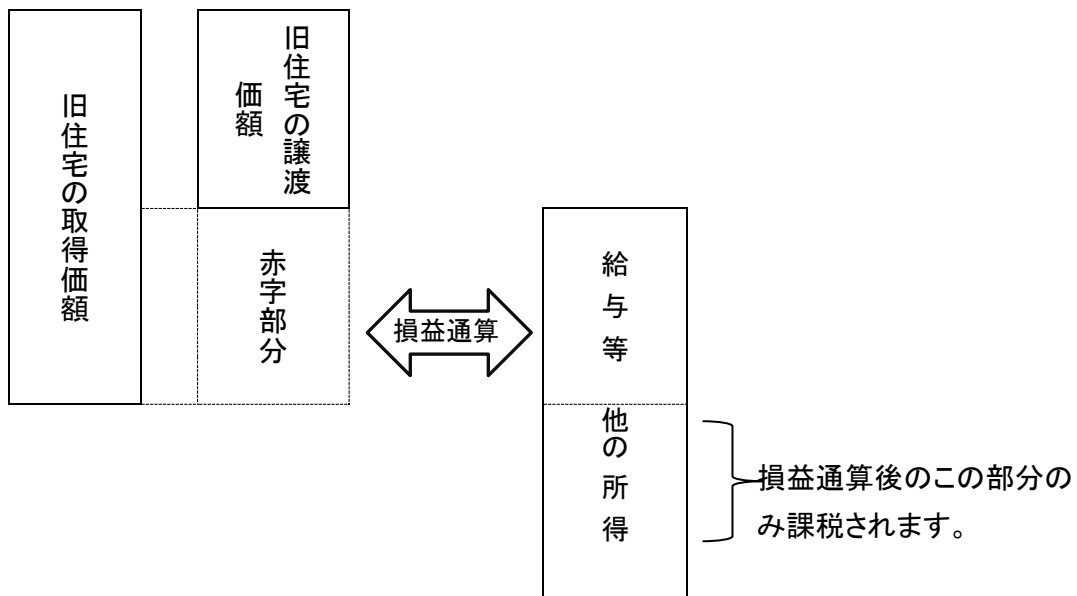
今回の買換えの特例は、このような制約はないうえに、ライフスタイルに合わせてマイホームを買い換えるときなどに使えるようになっています。

マイホームの買換えをして譲渡損がでたとき

(1) 概要

5年以上所有していた旧住宅を平成25年12月31日までに売却して、新たに新住宅を購入した場合に、旧住宅の譲渡による譲渡損失が生じたときは、一定の要件を満たすもの限り、その譲渡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（この控除を損益通算といいます。）することができます。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年内に繰り越して控除(損益通算しても控除しきれず、繰り越すことを繰越控除といいます。)することができます。この制度を居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例といいます。

譲渡損失の損益通算イメージ図



—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.

(2) 具体例

年収700万円（給与所得506万円、所得税86万円）のサラリーマン（専業主婦・15歳以下の子供2人の4人家族）が、旧住宅（購入価格4,000万円）を3,600万円で売却し、新たに3,800万円の新住宅をローンを組んで購入した場合、どの程度所得税が節税できるのでしょうか？

①まず旧住宅の譲渡損失を計算します。

$$3,600\text{万円} - 4,000\text{万円} = \Delta 400\text{万円}$$

400万円の赤字（譲渡損失）がでてしまっていますね。

②損益通算をします。

今回控除できる所得は給与所得506万円から、です。

$$506\text{万円} - 400\text{万円} = 106\text{万円}$$

所得の残額は譲渡損失を控除した106万円となります。

③所得税の税率を計算します。

$$\text{給与所得} 106\text{万円} - \text{所得控除} 76\text{万円} = 30\text{万円}$$

$$30\text{万円} \times \text{税率} 5\% = 1.5\text{万円}$$

当初の所得税は86万円でしたから **84.5万円も節税できる** こととなります。

(3) 適用要件

主な要件は次の通りです。

①譲渡年1月1日において5年を超えて所有する国内にある旧住宅を譲渡すること。

②譲渡年の前年から翌年にかけて50㎡以上の新住宅を購入し、購入した年の翌年年末までに、居住する又は居住する見込みであること。

③新住宅を購入した年12月31日において新住宅の購入のための住宅ローンのローン期間が10年以上残っていること。（住宅ローン控除と併用可です!!）

④添付書類とともに確定申告をすること。

※ その他、一定の適用除外があります。

さて、節税の効果が大きい特例制度であることがおわかりいただけましたでしょうか？
ただし、節税ができたということは、自宅を譲渡したときに赤字があったためですし、赤字を全額補てんでくれるわけでもないですので、必ずしも手放しでは喜べません。

—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.

また、本稿の例では、わかりやすくするため付随費用や減価償却などは、加味していません。正確な計算は、税理士などの専門家に依頼しましょう。