

daily コラム

2024年6月6日(木)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

マイホーム売却時の特例

マイホームには税の特例がもりだくさん

住宅ローンを借り入れて、住宅の新築・取得を行った場合受けられる住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)は、皆さんご存じかと思いますが、マイホームに関連する税制は売却した際にも様々な状況に応じて特例が設けられています。今回は横断的にどんな特例があるのかを見てみましょう。

マイホームを譲渡して売却益が出た時

①居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例：マイホーム(居住用財産)を売った時、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる。

②マイホームを売った時の軽減税率の特例：所有期間が10年を超えている場合、長期譲渡所得税率は通常15%(+住民税5%)であるのに対して、6,000万円までの部分については10%(+住民税4%)で計算することができる。

③特定の居住用財産の買換えの特例：特定のマイホームを売って、代わりのマイホームに買い換えた時、一定要件のもとに、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる。

①と②は併用が可能ですが、③も含め、

売却益が出て特例を利用した場合、住宅ローン控除との併用はできません。

マイホームを譲渡して売却損が出た時

④マイホームを買い換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例：マイホーム(旧居宅)を売却して、新たにマイホーム(新居宅)を購入した場合、旧居宅の譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たしていれば、譲渡損失をその年の給与所得等、他の所得と損益通算することができる。また、損益通算しても控除しきれない分は、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

⑤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：住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高より低い価額で売却して譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たせば他の所得と損益通算できる。また、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

④は買い換えの場合に限られますが、⑤は新たにマイホームを買わなくても受けられる特例です。また、売却損が出た時に利用する特例は、住宅ローン控除併用可です。



要件や有利不利選択、申告時の必要書類等も様々。難易度は高めですので、ご利用の際はご相談をお勧めします。