

TAX NEWS

—マイホームの売却で損をしない特例の活用—

2019年10月から消費税が8%から10%に引き上げられます。消費税負担が増える前に住宅の購入・買い換えを検討されている方も多くいらっしゃるのではないでしょうか。今回は、マイホームの売却に関する特例についてお伝えします。売却に対して特例を適用すると、その後購入したマイホームには特例を受けることができない場合があるため、損をしないためにもぜひ覚えていただければと思います。

【売却時に利益が発生した場合】

売却価格が取得価格を上回った場合、売却利益に対して税金がかかります。売却利益とは、売却収入から取得費、売却時の諸費用等を差し引いて計算をします。計算によって発生した売却利益に対して税金が課税されますが、一定の要件を満たすことで使える特例があります。主な特例は以下のとおりです。

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の特例

売却利益を計算する上で、所有期間に関係なく3,000万円までを売却利益から差し引くことができる特例です。ご夫婦共有名義のマイホームであれば、それぞれ3,000万円ずつの控除を受けることができます。

しかし、この控除は総額で計算するのではなく、共有持分に応じて出た売却利益に対して控除することになります。なお、家屋は共有でなく敷地だけを共有としている場合、家屋の所有者以外の者は原則としてこの特例を受けることはできません。

特定居住用財産の買い換えの特例

所有期間が10年以上等の要件を満たすマイホームを売却し、一定の期間内に新たにマイホームを取得した場合に、売却利益に対する税金が繰り延べられる特例です。売却価格より新たに購入するマイホームの購入価格が高いときは、課税は将来に繰り延べられ、売却した年については課税されません。

居住用財産の軽減税率の特例

所有期間が10年を超えるマイホームを売却した場合に、税率が軽減される特例です。

売却利益(=A)	税額
6,000万円以下	$A \times 10\%$
6,000万円超	$(A - 6,000 \text{万円}) \times 15\% + 600 \text{万円}$

※2037年までは、復興特別所得税として各年分の基準所得税額の2.1%を併せて申告・納付することになります。

なお、3,000万円特別控除の特例は、軽減税率の特例と併用できます。新たにマイホームを購入した年とその前後2年間にこれらの特例を受けている場合は、住宅ローン控除を受けることができません。売却利益が少額であれば、特例を受けずに住宅ローン控除を受けるということも選択肢のひとつです。一度特例を使った場合は、後から修正することができないため、慎重に判断する必要があります。

【売却時に損失が発生した場合】

所有期間が5年を超え、一定の要件を満たすマイホームを売却したことにより損失が発生した時は、売却した年の他の所得（給与所得等）と相殺することで、所得税等の納税負担を軽減することができます。

また、相殺しても損失が残る時は、翌年以降3年にわたって繰り越しができます。この損失の繰り越しは、新たに購入するマイホームに係る住宅ローン控除と併用することができます。

マイホームの売買にかかる税金は、複雑で理解しにくいところがあります。そして、特例を受けるためには、譲渡損益が発生した年の翌年3月15日までに確定申告書と一緒に添付資料の提出が必要です。知らずに損をするということもありますので、売った買ったで終わってしまわないように、一度弊所にお問い合わせください。

(文責 井上 光義)