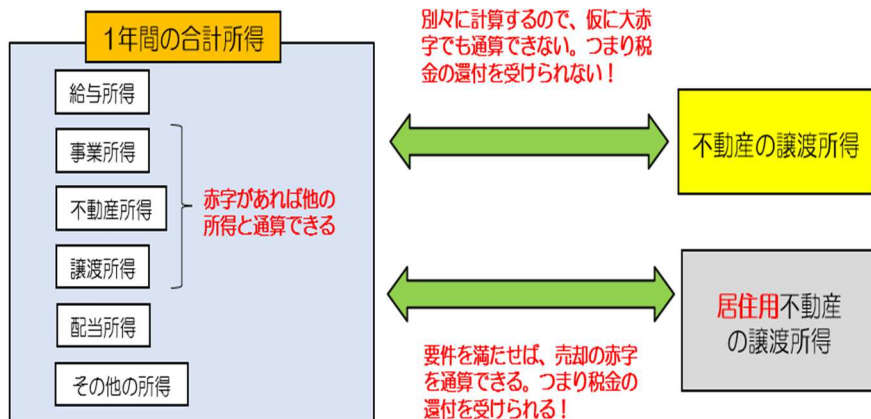


マイホーム売却損が発生した場合の特例



TAX ニュースレター

東栄税理士法人
03-5778-4722
<http://toeitax.co.jp/>

2024/04 月号

マイホーム譲渡損買換特例は誰でも使えます

譲渡損の買換特例とは

今月は 2024 年度税制改正第 4 弾、居住用不動産の譲渡損特例の延長について解説します。

上図にあるとおり、税務上不動産の売却は他の所得とは切り離して計算する分離課税方式が採用されています。**売却損が出た場合税金は当然掛かりませんが、原則給与などの他の所得と相殺することはできず有効活用することはできません。**

しかし、**マイホームを売って損が出た場合には生活への影響が大きいということ**で、一定の要件を満たすと**マイホームの売却損を給与などの他の所得と相殺する「損益通算」特例を適用することができ、相殺しきれない場合には翌年以後 3 年間 (= 合計 4 年間) 繰越控除することができる**ことになっています。給与などで取られている税金を返してもらえるとこと。この**マイホーム譲渡損特例は①買換えをする特例と②買換えをしなくてもいい特例の 2 種類がありどちらも変更なく 2 年間延長されたのですが、**

住宅ローンさえ組めば OK

実務上は 99%①しか出番がありません。なぜかと言うと、**②は売却する自宅にローン残債が残っていて、その残債よりも低い金額でしか売れなかった場合に限り、相殺できる金額もその足が出た部分に限られているから**です。残債よりも低い金額でしか売れないのに売却するケースは少なく、仮に適用できても足が出た部分だけですから効果が少なくなります。

したがって、実務上はほぼマイホームを買換えした場合に限られるのですが、**注意点は買換え先で 10 年以上の住宅ローンを組んでいなければならないこと**です。仮に売却代金で現金購入できるとしてもこの特例を使うためにはあえて住宅ローンを組まなくてはなりません。あと誤りやすいのは**3000 万円までの所得制限**があることですが、これは繰り越した場合、つまり 2 年目以降の要件で、**損益通算をする年 (売却年度) にはありません**ので、要件さえ満たせば誰でも適用することが可能です。

今月のコメント

今月から中 2 になった娘の話。なんと娘のファンクラブがあるということがこの前初めて聞きました。まあ娘は親も認める正真正銘の天然ボケですし、成績も体育だけ 5、残りは平均以下ということでキャラも立っている気はします。その体育は何でも得意ですが陸上部 (短距離) の娘の最も得意な競技は 100m 走で一応学年トップらしく、体育祭ではたしかに目立ちますのでそれが理由か。

ただ詳しく聞くと今時ファンクラブなるものは気軽に作られるそうで、メンバーも 8 人で全員同性…ちょっと思っていたのとは違うようです(笑)娘にはせつかく共学に入ったのだから淡い青春時代を過ごしてほしいと思っておりますが果たして…

おせっかいな親心ですね(笑)

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp