



第32回 住まいの買換えと住宅借入金等特別控除



私は、20年前に買った自宅を昨年の10月に売って11月に新居を購入し、4月に入居予定です。自宅を売却した場合には税金がかからないと聞きましたが、確定申告はしなくてもよいのでしょうか。

また、新居の購入に際して住宅ローンを利用していますが、住宅借入金等特別控除の適用は受けられますか？



今月は、今まで住んでいた自宅を売ったときの税金と新居を購入したときの住宅借入金等特別控除についての質問ですね。

1. 土地や建物を売ったとき

土地や建物を売ったときの利益は分離課税の譲渡所得として所得税の課税対象となります。分離課税とは、給与所得などの他の所得と区分して税額の計算をし、他の所得と同じ申告書で申告と納税をする方法です。なお、譲渡所得金額の計算方法は表1のとおりです。

■ 表1

■ 譲渡益がある場合

売った金額		
取得費 ※1	譲渡費用 ※2	利益（譲渡所得）
	特別控除	課税譲渡所得金額

■ 譲渡損失がある場合

売った金額	
取得費 ※1	譲渡費用 ※2
	損失

※1：購入代金等、資産を取得するために要した費用
 ※2：仲介手数料等、資産を売るために直接要した費用

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫（関東信越税理士会大宮支部）

大井賀津子（関東信越税理士会川越支部）

また、税額は、表1で計算した課税譲渡所得金額に表2の税率を乗じて算出しますが、売った資産の所有期間が売った年の1月1日現在で5年を超える場合は長期譲渡、5年以内の場合は短期譲渡となります。

なお、損失が出ている場合は、税金はかかりません。また、次の2の(4)(5)以外の場合は、その損失を他の所得から減額（以下「損益通算」といいます。）することはできません。

2. 自宅を売った場合の特例

自分の居住用の家屋と敷地（以下「居住用財産」といいます。）を売って利益が出た場合又は損失が出た場合に、一定の要件を満たせば次のような特例が受けられます。

■ 譲渡益がある場合

譲渡益がある場合は、次の特例（以下「居住用財産の特例」といいます。）で、税金の軽減や課税の繰延ができます。

(1) 3,000万円の特別控除の特例

居住用財産を売ったときは、長期譲渡・短期譲渡のいずれの場合も譲渡益（譲渡所得）から最高3,000万円の特別控除額を差し引いて課税譲渡所得金額を計算できます。

(2) 軽減税率の特例

売った年の1月1日に所有期間がいずれも10年を超える家屋及び敷地を売った場合には、表2の税率を変えて表3の軽減税率（軽課分）を乗じて税額を算出できます。

(3) 買換えの特例

売った年の1月1日において所有期間が10年を超え、居住の用に供している期間が10年以上の居住用財産を1億円以下で売って新たな居住用財産

を取得するときに、譲渡価額が買換え資産の取得価額以下の場合は、課税を買換え資産を売る時まで繰り延べることができます。

また、譲渡価額が買換え資産の取得価額よりも高いときは、その差額にだけ税金がかかります。

上記(1)(2)との併用はできません。

■譲渡損失がある場合

譲渡損失がある場合は、次の特例で損益通算や損失の翌年以降への繰越ができます。

(4)買換え等の場合の損益通算・繰越控除の特例

売った年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を売って損失が出た場合で、売った年の前年から翌年までの3年の間に新たな居住用財産を取得した場合、譲渡資産の売却に係る損失の金額を他の所得と損益通算することができます。

さらに、その損失の金額が減額しきれなかった場合は、連続して確定申告書を提出するなど一定の要件の下で譲渡の年の翌年以後3年間繰越して、各年分の所得から減額することができます。

(5)買換え等をしなかった場合の損益通算・繰越控除

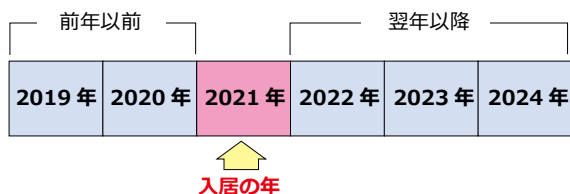
売った年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を売って損失が出た場合で、上記(4)のような買換え等をしなかった場合でも売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等がある場合は、一定の方法により計算した損失金額を損益通算することができます。

さらに、その損益通算の金額が減額しきれなかった場合は、上記(4)と同じく一定の要件の下で譲渡の年の翌年以後3年間繰越して、各年分の所得から減額することができます。

3. 住宅借入金等特別控除

償還期間が10年以上の住宅ローン等を利用してお住まいの新築、取得、増改築等（以下「取得」といいます。）をして、住宅の取得後6カ月以内に居住の用に供した場合で一定の要件を満たすときは、

■ 図 1



■ 表 2

区分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	5%

■ 表 3

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
6,000万円までの部分	10%	4%
6,000万円を超える部分	15%	5%

その取得等の内容に応じ、一定の期間（以下「適用期間」といいます。）住宅借入金等特別控除（以下「ローン控除」といいます。）として税金の還付を受けることができます。

4. 居住用財産の特例とローン控除との関係

(1)ローン控除は、居住開始した年、その前年、前々年と翌年以後3年間の6年間（図1参照）に居住用財産の特例の適用を受ける場合は適用期間の各年分、適用されません。なお、令和2年3月31日までに居住用財産を譲渡した場合には、居住開始した年、その前年、前々年と翌年以後2年間の5年間に居住用財産の譲渡の特例の適用を受けていなければローン控除の適用は受けられます。

(2)既にローン控除を受けた方が、居住用財産の特例を適用する場合は、譲渡した年分の確定申告書の提出期限までにローン控除を適用した年分の修正申告書を提出し、納税する必要があります。

ご質問の場合は、20年間お住まいとして利用していたご自宅を10月に売却されているので、要件を満たせばどの特例も受けられる可能性があります。一方、住宅ローンで新居を11月に購入され、4月にご入居予定だとローン控除の要件の一つ取得後6カ月以内に入居の要件は満たしています。他の要件も満たしていれば、ローン控除の適用も可能です。

しかし、今見てきたように入居した年の前年に譲渡した場合は居住用財産の譲渡の特例か、ローン控除かどちらかを選択しなくてはなりません。いずれにしても譲渡所得については、2月16日から3月15日までの間に住所地を所轄する税務署へ他の所得と一緒に必要な書類を添えて申告してください。

なお、ローン控除の申告は来年（令和4年）になります。