

居住用財産 譲渡編 ～買換、さらにローン～

居住用財産 譲渡編、ここまでは居住用財産を売って譲渡益が出た場合のお話でしたが、今週・来週は居住用財産を売って譲渡損が出た場合です。居住用財産については、売却を前提に購入するケースは少ないかもしれませんがね。何年か住んだ後、譲渡益が出ればもうけもの、しかし譲渡損が発生した場合は・・・。

今週は『居住用財産の買い換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度』のご紹介です。

まず、大前提としてNo44 やNo71 でご説明したとおり、不動産の譲渡は分離課税ですので不動産の譲渡以外から生じた所得とは損益通算できないというのが原則でした。

ただ、マイホームを売った時には特例があり、マイホームの譲渡により損が出て、かつローンを組んで買い換えたという場合には、その譲渡損部分は損益通算や繰越控除ができるというのが今回のポイントです。

ポイント

所有期間が5年を超えるマイホームを譲渡したこと
マイホームの譲渡により譲渡損が出たこと
新たに取得したマイホームについて損益通算を受ける年及び繰越控除を受ける年の12月31日に住宅ローンが残っていること



【計算方法】

〔設例1〕給与所得1,000万円、マイホームの譲渡対価2,200万円、取得費3,000万円の場合

マイホームの譲渡損失

2,200万円 3,000万円 = 800万円

給与所得と損益通算

1,000万円 800万円 = 200万円 この部分に課税

〔設例2〕給与所得500万円、マイホームの譲渡対価2,200万円、取得費3,000万円の場合

(1) 譲渡年

マイホームの譲渡損失

2,200万円 3,000万円 = 800万円

給与所得と損益通算

500万円 800万円 = 300万円 翌年以降3年間繰越可能！

(2) 譲渡年の翌年

繰越控除

500万円 - 300万円 = 200万円 この部分に課税



【適用除外】

前年・前々年に3,000万円控除・軽減税率・買換えの特例の適用を受けている場合 (No73.74 参照)

前年以前3年以内にこの規定の適用を受けている場合

この規定の適用を受ける年及び前年以前3年以内に『特定居住用財産の譲渡損失の損益通算』の規定の適用を受けている場合 (来週ご紹介する規定です)

繰越控除については適用を受ける年の合計所得金額が3,000万円を超えている場合

カツオ『この制度はローン控除との併用が可能だけど、損益通算の結果、税金が0になったら意味ないね』