



山田 良平

3分間  
税ミナール

2020年 2月 13日

No. 511

ヤマダ総合公認会計士事務所

〒124-0012

東京都葛飾区立石1-12-11

TEL 3694-6091



## 住宅ローン控除と譲渡特例等の併用制限を強化

令和2年度税制改正大綱では、住宅ローン控除と譲渡特例等の併用を制限する規定を強化する改正を盛り込んでいます。

会計検査院の指摘を受けたもので、新規住宅を居住の用に供した日の属する年から3年目に該当する年中に従前住宅等の譲渡をした場合に、譲渡特例等（居住用財産を譲渡した場合に譲渡所得から3千万円を控除できる居住用財産の譲渡所得の特別控除や、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例等）の適用を受けるときは、新規住宅に対する住宅ローン控除の適用を受けることができないとする見直しです。

譲渡特例等は、居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡に適用できます。一方、住宅ローン控除は、譲渡特例等との併用を制限するため、居住日の属する年とその前後2年間の計5年間に譲渡特例等の適用を受けていないことが適用要件となっています。

たとえば、新規住宅を取得、平成25年に居住を開始し住宅ローン控除の適用を受けた場合、25年から27年までの間の従前住宅の譲渡は、新規住宅の居住日の属する年とその前後2年間の譲渡に当たることから譲渡特例等の適用は受けられません。また、29年以降の従前住宅の譲渡は、従前住宅が居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日より後の譲渡に当たることから譲渡特例等の適用は受けられません。

ところが、28年の従前住宅の譲渡は、新規住宅の居住日の属する年とその前後2年間の譲渡には当たらず、かつ、従前住宅が居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡に当たることから両特例の併用が可能となりますので、新規住宅の取得に住宅ローン控除の適用を受けた上で、新規住宅を取得した日以後3年を経過する日の属する年に行った従前住宅の譲渡に限って譲渡特例等の適用も受けられることから、会計検査院は併用を制限する制度の趣旨に反すると指摘していました。

令和2年4月1日以後の従前住宅等の譲渡に適用される見込みです。