

今年限りの住み替え減税

中央省庁などの2007年度の税制改正要望が8月末に固まりましたが、国土交通省は2006年末で期限切れとなる住宅関連の優遇税制の延長を求めます。財務省は景気拡大で役目は終わったと優遇税制の延長には慎重ですが、今後年末の政治決着に向けて議論がすすむものと思われます。今回は今年末で期限切れとなる、損失が生じた場合の「住み替え減税」をまとめてみました。

1. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

(1) 概要

住宅の買換えに伴って売却損が生じた場合、その損失額を他の所得金額から控除し、控除しきれない損失額を最大3年間繰越しして控除するというものです。

(2) 主な適用要件

- ① 譲渡資産は個人が居住の用に供していた家屋又は家屋とその敷地であること
- ② 譲渡資産の所有期間は譲渡した年の1月1日において5年を超えること
- ③ 譲渡先が親族等以外の者であること
- ④ 適用を受けようとする年の合計所得金額が3000万円以下であること
- ⑤ 買換資産は譲渡資産の譲渡年の前年から翌年末までの間に取得していること
- ⑥ 買換資産の居住用部分の床面積は50㎡以上であること
- ⑦ 買換資産に返済期間10年以上の一定の住宅ローンがあること

(3) 具体例

住宅の売却損 3,000万円、年所得金額 800万円とし、適用要件を満たしている場合

○売却年～3年目 800万円－800万円＝課税対象所得金額 0

○4年目 800万円－※600万円＝課税対象所得金額 200万円

※ 3,000万円－800万円－800万円－800万円＝600万円

2. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

(1) 概要

住宅の売却損(買換えは必要なし)が生じた場合、その損失額を他の所得金額から控除し、控除しきれない損失額を最大3年間繰越しして控除するというものです。

(2) 主な適用要件

- ①～④ 上記と同じ
- ⑤ 譲渡の契約日の前日において、返済期間10年以上の一定の住宅ローンがあること
- ⑥ 譲渡の契約日の前日において、住宅ローンの残債の合計額から譲渡代金の金額を差し引いてもなお住宅ローンが残ること

(3) 具体例

(事例1) a 譲渡代金 400万円、b 住宅の売却損 800万円、c 住宅ローンの残債 1,000万円
 $c-a=600万円 < b$ ∴ 損益通算及び繰越控除限度額 600万円

(事例2) a 譲渡代金 400万円、b 住宅の売却損 600万円、c 住宅ローンの残債 1,200万円
 $c-a=800万円 > b$ ∴ 損益通算及び繰越控除限度額 600万円

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようご留意願います。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号 西野会計事務所

TEL 06-6774-8282 FAX 06-6774-8281

E-mail : nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

URL : <http://www5a.biglobe.ne.jp/~nishino>