



2024年6月6日(木)

# 小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル3・4階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@str-tax.jp](mailto:info@str-tax.jp) <http://www.str-tax.jp>

## マイホーム売却時の特例

### マイホームには税の特例がもりだくさん

住宅ローンを借り入れて、住宅の新築・取得を行った場合受けられる住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)は、皆さんご存じかと思いますが、マイホームに関連する税制は売却した際にも様々な状況に応じて特例が設けられています。今回は横断的にどんな特例があるのかを見てみましょう。

### マイホームを譲渡して売却益が出た時

①居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例：マイホーム(居住用財産)を売った時、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる。

②マイホームを売った時の軽減税率の特例：所有期間が10年を超えている場合、長期譲渡所得税率は通常15%(+住民税5%)であるのに対して、6,000万円までの部分については10%(+住民税4%)で計算することができる。

③特定の居住用財産の買換えの特例：特定のマイホームを売って、代替りのマイホームに買い換えた時、一定要件のもとに、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる。

①と②は併用が可能ですが、③も含め、売却益が出て特例を利用した場合、住宅ロ

ーン控除との併用はできません。

### マイホームを譲渡して売却損が出た時

④マイホームを買い換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例：マイホーム(旧住宅)を売却して、新たにマイホーム(新住宅)を購入した場合、旧住宅の譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たしていれば、譲渡損失をその年の給与所得等、他の所得と損益通算することができる。また、損益通算しても控除しきれない分は、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

⑤特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例：住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高より低い価額で売却して譲渡損失が出た場合、一定の要件を満たせば他の所得と損益通算できる。また、譲渡の年の翌年以後3年内は繰越控除が受けられる。

④は買い換えの場合に限られますが、⑤は新たにマイホームを買わなくても受けられる特例です。また、売却損が出た時に利用する特例は、住宅ローン控除併用可です。



要件や有利不利選択、申告時の必要書類等も様々。難易度は高めですので、ご利用の際はご相談をお勧めします。