

所得税関係

居住用財産の譲渡と取得に関する注意点

1 はじめに

新型コロナウイルスの流行によるリモートワークの推進、都心から郊外への人口移動に加えて都心の不動産価格の高騰などを背景に居住用財産の譲渡が増加している。

旧住居から転居後に新住居を取得する際に注意すべき点を確認する。

2 居住用財産を譲渡した場合の留意点

居住用財産を譲渡し譲渡益が発生した場合には、「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（措法35）（以下「3,000万円特例」という）」の適用を検討する。居住用家屋を空き家又はその他の用に供した場合（先に転居し、居住していた家屋を賃貸物件として貸し出す場合など）であっても、その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日までに譲渡したときはこの特例が受けられる（措法35②）。ただし前年又は前々年に本特例を適用している場合は適用されない。

3 新しい居住用財産を取得した場合の留意点

旧住居から転居後に「住宅借入金等特別控除（措法41）（以下「住宅ローン控除」という）」の適用対象となる家屋に入居した居住者がその居住年、その居住年の前年又は前々年の所得税について「3,000万円特例」の適用を受けている場合は、「住

宅ローン控除」は適用できない。

また、転居後に旧住居を譲渡せずに「住宅ローン控除」の適用対象となる家屋に入居しその適用を受けている居住者が、入居した年の翌年以後3年以内の各年中に、旧住居の譲渡をした場合において「3,000万円特例」の適用を受ける場合は新住居に関しては「住宅ローン控除」は適用できない。

なお、この場合において、既に「住宅ローン控除」の適用を受けている年分の所得税については、譲渡をした日の属する年分の確定申告期限までに、修正申告書又は期限後申告書を提出し、すでに適用を受けた控除額に相当する税額を納付しなければならない。

4 「住宅ローン控除」を適用できない期間

新居をその居住の用に供した年とその前2年・後3年の計6年間（令和2年4月1日以後に旧住居を譲渡した場合、それより前に譲渡した場合は前2年・後2年の計5年）に「3,000万円特例」の適用を受ける場合は「住宅ローン控除」を適用することはできない。そこでX年に新住居を取得し「住宅借入金等特別控除」を適用する場合の譲渡年別の「3,000万円の特例」との関係は次図のとおりとなる。

譲渡年	3,000万円特例	X年以降の住宅ローン控除
X-3年	○	○
X-2年	○	×
X-1年	○	×
X年 (新居取得)	有利選択	
X+1年	有利選択 (X年に住宅ローン控除を選択した場合)	
X+2年	同上	
X+3年	同上	
X+4年	○	○

5 有利選択

X年に譲渡と取得をした場合とX年に「住宅ローン控除」を選択後にX+1年、X+2年、X+3年に旧住居を譲渡した場合（遡って「3,000万円特例」を適用できるため）はそれぞれの特例を適用した場合の納税額の試算を行い有利選択を行う。試算の際には「3,000万円特例」と同様に「居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例（軽課所得分 措法31の3）」についても「住宅ローン控除」と重複適用できないことに留意する必要がある。

6 おわりに

居住用財産の譲渡と取得の時期については「3,000万円特例」と「住宅ローン控除」の適用の可否等に影響するため、事前に顧客よりアドバイスを求められた場合には、慎重に検討する必要がある。

〔 右山研究グループ
税理士 宮家 一浩 〕