

住宅ローン控除とは？

⇒各年末のローン残高の1%を10年間還付します、という制度です。

①住宅ローン控除（所得税）（一般住宅）

入居年	控除期間	借入金に乘ずる控除率	年末ローン残高上限	最大控除(控除期間合計)
平成26年4月～ 平成33年12月	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円

（注）残高上限4,000万円の対象となる住宅は、消費税率が8%又は10%で購入した場合の金額となります。消費税率5%以下で購入した場合の借入限度額は2,000万円になります。

②住宅ローン控除（住民税）（一般住宅）

所得税から控除しきれなかった場合に住民税から控除することが出来ます。

所得税の課税総所得金額等×7%（最高13.65万円）

③ ①②の措置を受けてもなお税額の控除が十分受けられない人

控除不足分を直接現金で給付する「すまい給付金」制度を導入。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2018/09 月号

3000 万円控除とローン控除の併用テクニック

原則は併用不可

今月は自宅の買換えに絡んだ節税のポイントについて解説致します。

不動産を売却した場合、通常は利益に対して長期譲渡で 20.315%、短期譲渡で 39.63%の税金が課税されます。これが実際に住んでいる自宅を売った場合、その後の生活保障という観点から利益 3000 万円までは税金を掛けないとする「3000 万円控除」が適用できます。しかしながら、その後自宅を買換えする場合で住宅ローンを組む場合、**新居の住宅ローン控除を適用すると旧居の3000 万円控除は併用できない**という制約がありますので、この状況に該当する人は原則として「**売った税金を安くしてローン控除を諦める**」or「**売った税金を払ってローン控除の適用を受ける**」の二者択一、有利選択をすることになります。よくローン控除を適用している自宅を売ったなら 3000 万円控除が適用できないのではないか、という勘違いをされている方がいますのでご留意ください。

3 年目だけ併用可

また、実は両者の併用は全く不可という訳ではなく、**新居に居住した年を中心とした前後 2 年の合計 5 年間に 3000 万円控除を適用すると併用が不可**という規定になっています。

したがって、先購入し居住した後、2 年間空けて 3 年目以降に売却すると併用ができるということになります。**この 2 年間は賃貸していても OK**なのですが、ここで注意しなければならないのは、**3000 万円控除が住まなくなつてから 3 年目の年末までに売却をしないと適用ができない**という点です。

よって、実際には**新居に居住してから 3 年目の 1 年間に旧居を売却した場合のみ併用ができる**ということになります。もちろん先売却のケースでも同様ですが、2 年間賃貸暮らしをしないといけませんので、実務上は先購入のケースが大半です。

今月のコメント

ここ 1 年以上ダイエットと健康のため週一の水泳を続けていました。最初は 25m 泳いで息が切れていたのですが 1 年以上続けると 1km 簡単に泳げるようになりました。

健康には良いと思うのですがダイエットには全く効果がなく、ある方から水泳は身体が冷えるので脂肪が付くと指摘され、今月からジョギングの週を作ることにしました。ジョギングは苦手なのでやる気を出すため専門店でタイツなどジョギングウェアを一式揃えました。格好だけは一人前です(笑)

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

