

## マイホーム売却時の税金

### 不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その不動産売却益に対して所得税と住民税が課税されます。この税額は他の所得とは区分して計算します。

(計算式)

$$\text{不動産売却益} = \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

$$\text{税額(所得税・住民税)} = \text{不動産売却益} \times \text{税率}$$

売却の翌年に確定申告が必要です。

なお、不動産が値下がりしている場合には税金はかかりません。

所有期間	税率	
5年以下	39.63%	所得税30.63% 住民税9%
5年超	20.315%	所得税15.315% 住民税5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税4%

### マイホーム売却益が発生した場合の2つの特例

#### ◆ 3,000万円特別控除

マイホームを売却して利益が出る場合でも、値上がり益が3,000万円以下なら税金がかかるないという特例です。

#### ◆ 買換特例

マイホームを売却して買換える場合に、マイホームの購入金額が売却金額を上回る場合には、税金がかかるない、という特例です。

この特例は税金の免除ではなく継延です。

新しく買ったマイホームを将来売却するときには、繰り延べされた税金を払うことになりますので注意してください。

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2019/12月号

## 未婚ひとり親に控除だが対象者は縮小?

### 2020年税制改正大綱

今月は2019年12月12日に発表された2020年税制改正大綱について解説したいと思います。

今年の改正は一言で言ってしまうと小粒の改正しかありません。期限切れの法律の延長が行われているだけという感じです。おそらく消費税の増税があったばかりなので、やみくもに改正を行うタイミングではなかった、ということでしょう。もう一つ特徴的なのは、ローン控除と3000万控除の併用、海外不動産の節税、居住用建物の消費税節税（脱税？）など、ネットでうけそうな税金小ネタの取り締まりをしていることです。会計検査院は主にネット検索で指摘事項を探しているんじゃないかと思うくらいです。正直上記項目は改正するほどのことではないし、居住用建物の消費税の件（後日記載予定）はただの脱税ですから、今の法律で十分に取り締まれると思うのですがなぜか法改正。しかも逆ブレしてかなり劣悪な改正内容になっています。

### 寡婦（夫）控除は…

あと世間的に話題となりそうなのは①NISA関連の改正②未婚のひとり親に寡婦（夫）控除を適用する、というものでしょうか。①についてはNISAが恒久化されるかという噂でしたがされませんでした。それよりもジュニアNISAが無くなってしまうのは残念ですが、たしかに流行っていないので致し方ないかもしれません。②は最近の手法にならって代わりに寡婦控除自体の対象者を制限することにしています。なぜか女性のみ所得制限がない規定で、男女で差異があること自体は元々批判されていましたが、ここでのタイミングで男女平等→厳しい方に合わせることになりました。おそらく未婚のひとり親による増加よりも所得制限による削減の方が効果が大きい気がします。それでも新聞などでは「未婚のひとり親は負担軽減！男女平等！」とのみ報道されることでしょうから、実態は違うのかもしれない何事も疑ってかかることも大事ですね。

## 今月のコメント

早いもので今年最後のニュースレターとなりました。本年も大変お世話になりました。

年末年始の休暇は12月27日（金）から1月5日（日）まで頂く予定です。昨年に続き子供をスキーに連れていきます。事務所自体は27日（金）まで営業しております。

ご不便をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

来年も引き続き宜しくお願い致します。

### 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

