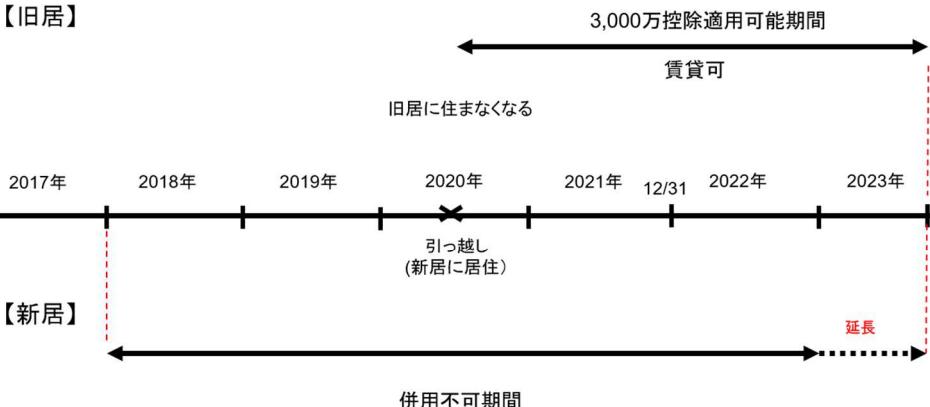


住宅ローン控除と3,000万控除のダブル適用の防止措置

【旧居】



【新居】

ポイント

- ・先購入、後売却のパターンはこれで完全に不可
- ・先売却の場合は、2年間空ければもちろんOK
- ・あくまで新居と旧居の話

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2020/1月号

ローン控除と3000万円控除は併用不可に

マイホーム買換え時の税金 あくまで新居と旧居の話

今月は2019年12月12日に発表された2020年税制改正大綱解説第1弾です。

マイホーム買換え時の税金としてポイントになるのが住宅ローン控除と3000万円控除の話です。ご存知のとおり、住宅ローンを組んで新居を購入すると現在各年末の残債の1%を10年～13年に渡って（最大一般住宅で480万円）税額控除をすることができます「住宅ローン控除」制度があります。また、マイホーム売却時に利益が出た場合には「3000万円控除」を適用することにより利益の3000万円までは非課税とすることができます。

この両者の制度については原則併用不可でしたが、新居に居住 = 旧居に非居住となった年の3年目に旧居を売却した場合にのみ併用することができる制度となっていました（詳細は201809号参照）。今回の改正で3年目譲渡パターンも併用不可ということになります。

併用のポイントは3000万円控除が住まなくなつてから3年目の年末までに譲渡すれば適用ができるという点だった訳ですから、4年目以降に売却しても3000万円控除は使えずこれで先に新居を購入（居住）してその後売却して併用するというパターンはこれで完全に不可ということになります。

ただ、先に売却して3000万円控除を適用し2年間空けて新居を購入（居住）すれば改正後もローン控除と併用できます。ただし先売却の場合には仮居住期間ができますので現実的には実家に住めるようなその期間に家賃負担がない方だけの話でしょう。

また、この併用不可の話はあくまで新居のローン控除と旧居の3000万円控除の話です。ローン控除を適用している自宅を購入した2年後に売っても3000万円控除は適用できます。

利益が出ればの話ですが（笑）

今月のコメント

皆様、来年も宜しくお願い致します。

キャッシュレスポイント還元制度は何かと怪しいですが、とりあえず僕はPASMOの還元だけはやっていたので、この前駅の窓口で無事ポイント還元を享受することができました。でもポイント還元を受けるためにわざわざ窓口まで出向かなければならず、その窓口も一部の駅だけで時間も10時からと還元する気がないんじゃないかと疑うほど不便です。そもそもキャッシュレスポイントを還元するのに窓口に出向かなければならない、など本末転倒だと思います…便利なのが不便なのか分かりません（笑）最近はこのような「名ばかりIT」的なことが多い気がします。

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



東栄税理士法人