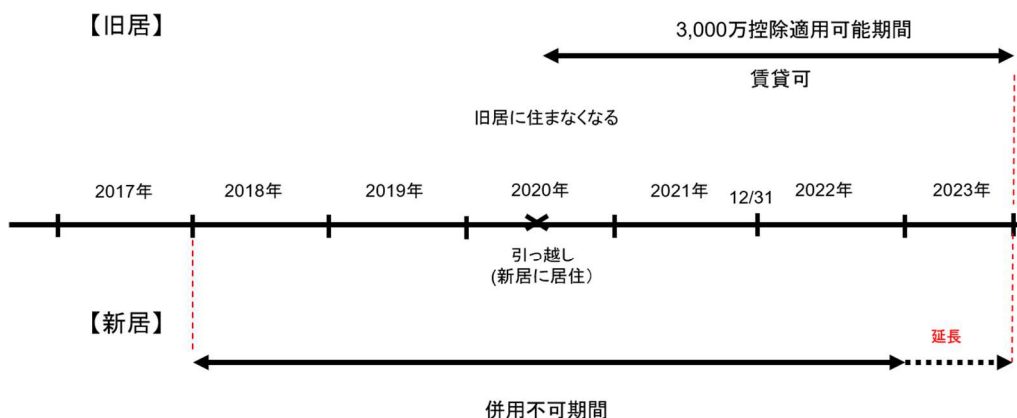


住宅ローン控除と3,000万控除のダブル適用の防止措置



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

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る「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。

あくまで新居と旧居の話

併用のポイントは 3000 万控除が住まなくなってから 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…便利なのか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

