

10. 居住用財産の譲渡特例等を適用した場合における住宅ローン控除の適用要件の見直し

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

課税公平原則に照らし、国民の納得できる必要最低限の特別措置とするため、新規住宅を取得した年から3年目においても住宅ローン控除特例と居住用財産の譲渡特例等との併用ができない措置がとられる。

(2) 内容

新規住宅に居住した年から3年目に従前住宅を譲渡した場合において、居住用財産の譲渡特例等の適用を受けるときは住宅ローン控除特例の適用が受けられないこととなる。

(3) 適用時期

2020年(令和2年)4月1日以後に従前住宅の譲渡をする場合について適用する。

(4) 実務のポイント

2020年(令和2年)4月1日以後に譲渡し、改正後の住宅ローン控除特例の不適用に該当する場合においても、改正前と同様に既に適用を受けた住宅ローン控除特例について適用を受けられないことが想定される。

2. 改正の趣旨・背景

会計検査院が住宅ローン控除特例の適用状況を検査したところ、新規住宅取得した年から3年目に住宅ローン控除特例と居住用財産の譲渡特例との併用を行っている者が複数見受けられた。

課税公平原則に照らし、国民の納得できる必要最低限の特別措置とするため、新規住宅を取得した年から3年目においても両特例を併用できない措置がとられる。

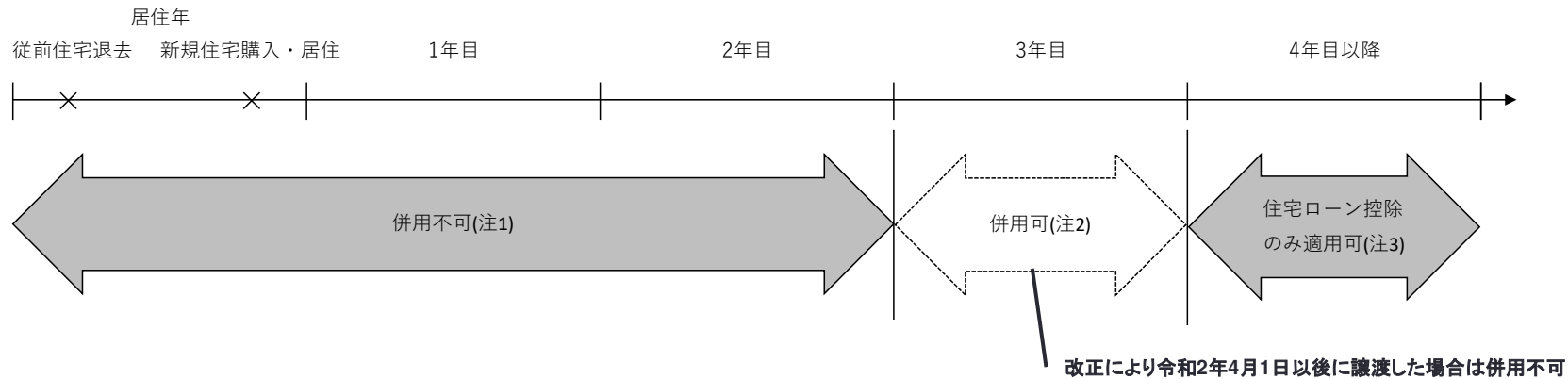
3. 改正の内容

新規住宅を居住の用に供した日の属する年から3年目に該当する年中に従前住宅を譲渡した場合においても、下記の特例(居住用財産の譲渡特例等)と住宅ローン控除特例の併用ができないこととなる。

- (1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- (3) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- (4) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

改正前の住宅ローン控除特例は、「新規住宅に居住した日の属する年の翌年又は翌々年中に従前住宅を譲渡」し、その従前住宅につき居住用財産の譲渡特例等の適用を受けるときは併用できないこととされていた(住宅ローン控除特例の不適用)。一方、居住用財産の譲渡特例等は「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日までの譲渡」につき適用できることとされているため、新規住宅に居住した年から3年目は両制度が併用できる空白の1年が存在していた。

【住宅ローン控除特例と居住用財産の譲渡特例等の適用関係】



- (注1) 新規住宅の居住年から翌々年までの従前住宅の譲渡に該当するため、居住用財産の譲渡特例等と住宅ローン控除特例の併用はできない。
- (注2) 改正前においては、従前住宅の譲渡が新規住宅の居住年の翌々年以後であり、居住の用に供されなくなった日以後3年以内であるため、住宅ローン控除特例と居住用財産の譲渡特例等の併用が可能であったが、改正により令和2年4月1日以後に従前住宅を譲渡した場合には、住宅ローン控除特例と居住用財産の譲渡特例等は併用できないこととなった。
- (注3) 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日より後の従前住宅の譲渡に該当するため、居住用財産の譲渡特例等の適用を受けることができない。

3. 改正の内容

※居住用財産の譲渡特例等とは、以下の税制措置をいう(9-3 「5.参考 居住用財産の譲渡等に関する特例の適用関係」図表参照)

(1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

その年の1月1日において所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合、その譲渡に係る所得税率(復興特別所得税率を含む)及び住民税率は次の通りとなる。

- ①課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下の部分…14.21% (所得税 10.21%、住民税 4%)
- ②課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超える部分の金額…20.315% (所得税 15.315%、住民税 5%)

(2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除

居住用財産を譲渡した場合に、その譲渡に係る短期譲渡所得の金額及び長期譲渡所得の金額から3,000万円までの金額を控除する(短期譲渡所得の金額より優先して控除する)。

(3) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

その年1月1日において所有期間10年超の居住用財産を譲渡をした場合に、一定の期間において買換資産の取得をし、かつ、居住の用に供したときは、譲渡による収入金額のうち買換資産の取得価額以下の部分については、譲渡がなかったものとし、取得価額を超える部分の金額については、譲渡があったものとして長期譲渡所得の金額を計算する。

(4) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

一定の区域内にある土地等・建物等を譲渡した場合に、一定の事業の施行により建築された建物等その他の買換資産を取得し、かつ、居住の用に供したときは、譲渡による収入金額のうち買換資産の取得価額以下の部分については、譲渡がなかったものとし、取得価額を超える部分の金額については、譲渡があったものとして長期譲渡所得の金額を計算する。

4. 適用時期

2020年(令和2年)4月1日以後に従前住宅の譲渡をする場合について適用される。

5. 実務のポイント

居住用財産の譲渡特例等の適用を受け、住宅ローン控除特例が不適用となる場合には、既に適用を受けた住宅ローン控除特例についても適用が受けられないこととなっている。

2020年(令和2年)4月1日以後に譲渡し、改正後の住宅ローン控除特例の不適用に該当する場合においても同等の取扱いとなることが想定される。