

Q1 地方の市立病院に派遣されることになったので、平成元年に5千万円で購入した一戸建のマイホームを思い切って売却しローン残高を減らすことにしました。売却価格は1,500万円程度にしかありませんが、譲渡損失を他の所得から控除できる特例を受けようと考えています。制度のしくみを教えてください。

A

ポイント

- (1) 「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の特例は、一定の居住用資産の譲渡損失について他の所得と損益通算ができ、さらに翌年以降3年内の各年分の総所得金額等から控除することができるものです。
- (2) この特例は、住宅を処分しても住宅ローンを返済しきれない者に対する支援措置として設けられたもので、その特色は、買い換える必要がないことと、対象となる譲渡損失は住宅ローン残高から譲渡価額を控除した金額を限度とすることです。

1. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の内容

(1) 個人が、平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間にその有する家屋又は土地等で、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるもののうち居住の用に供しているもの(以下「譲渡資産」といいます)の譲渡(親族等に対して譲渡するものは除きます)をした場合(その個人がその譲渡に係る契約を締結した日の前日においてその譲渡資産に係る一定の住宅借入金等が有る場合に限り)には、その譲渡の日の属する年にその譲渡資産に係る譲渡損失の金額があるときは、一定の要件の下で、その譲渡損失の金額についてその年の翌年以後3年内の各年分(合計所得金額が3,000万円以下である年分に限り)の総所得金額等から繰越控除をすることができます。

【適用要件のまとめ】

- 居住用の家屋又は土地等で、平成16年1月1日から平成18年12月31日までの譲渡であること
- 譲渡の年の1月1日現在で所有期間が5年を超えること
- 親族等に対する譲渡でないこと
- 譲渡に係る契約を締結した日の前日においてその譲渡資産に係る一定の住宅借入金等(償還期間が10年以上の割賦償還の方法により返済するもの)の金額を有すること
- 繰越控除をする各年分の合計所得金額が3,000万円以下であること(損益通算をする年度については、所得制限はありません)

<他の所得との損益通算>

<3年間の繰越控除(総所得金額等)>

居住用の家屋等の譲渡損失				▶
--------------	--	--	--	---

(2) ここで、「譲渡資産に係る譲渡損失の金額」とは、譲渡資産に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額(その譲渡資産に係る住宅借入金等の金額からその譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします)のうち損益通算をしてもなお控除しきれない部分の金額をいいます。

損益通算及び繰越控除の対象 と のいずれか少ない金額	}	(取得費 + 譲渡費用) - 譲渡価額 住宅ローン残高 - 譲渡価額
-------------------------------	---	---------------------------------------

(3) 申告手続は、譲渡損失が生じた年分の確定申告書に損益通算の特例の適用を受ける旨を記載し、譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付する必要があります。また、繰越控除の特例の適用を受ける場合その後連続して計算明細書等を添付した確定申告書を提出することになります。

(4) この制度は、住宅を売っても住宅ローンを返済しきれない者の新生活への再出発を支援する措置として、平成16年度の税制改正で設けられたもので、買い換える必要がない(両親の住宅や賃貸住宅に住み替える場合も適用可能)ところがこの制度の大きな特徴といえます。

2. 特例の適用を受ける場合の概算計算

マイホーム売却の状況および給与所得が下記の場合の特例の適用を受ける計算をしてみましょう。

マイホーム取得費 5,000万円(土地2,000万円、建物3,000万円)
 減価償却後の取得費 3,700万円(非業務用耐用年数33年で計算)
 住宅ローン残高 3,000万円
 マイホーム売却代金 1,500万円、売却に係る仲介手数料 51万円
 給与所得(平成17年、18年) 780万円(給与収入1,000万円)

1. 譲渡損失の金額 (3,700万円 + 51万円) - 1,500万円 = 2,251万円

2. 限度額 3,000万円 - 1,500万円 = 1,500万円

よって損益通算及び繰越控除可能譲渡損失 1,500万円

3. 他の所得との損益通算及び繰越控除

減価償却後の取得費 3,700万円	譲渡価額 1,500万円	住宅ローン残高 3,000万円	損益通算及び繰越控除可能譲渡損失 1,500万円	損益通算 780万円	繰越控除 720万円
				平成17年	平成18年

給与所得780万円のうち平成17年は全額が控除され所得ゼロ、平成18年は720万円が控除され所得60万円となります。この特例は、譲渡損失の発生した年度及びその後3年間、計4年間にわたり他の所得から控除できる制度ですが、このケースでは、譲渡した年とその翌年ですべて控除されてしまいます。

売却代金全額をローンの返済に充てても1,500万円のローンが残ってしまいましたが、金融機関から融資が継続されたとして、この返済を継続するうえで、この特例による所得税、住民税の軽減による補給金が3年間トータルで230万円程度手当てされることとなります。