

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

居住用の3000万円控除と住宅ローン控除は併用できません！

Q 2018年に自宅を売却し売却益がでました。その売却したお金と銀行借り入れで新居を購入する予定ですが、売却益には居住用の3000万円控除を使い、新居の購入には住宅ローン控除の適用を受けるつもりですが、可能でしょうか？

解説

居住用の3000万円控除と住宅ローン控除は、基本的にはどちらか一方しか適用を受けられません。

1. 居住用の3000万円控除

個人が居住していた自宅を売却して譲渡益が生じた場合、所有期間に関係なく**譲渡益から3000万円控除できます**。通常、この適用を受けると譲渡所得税はほとんどかからなくなります。

2. 住宅ローン控除

個人が金融機関から融資を受けて自宅を購入した場合、**借入残高の1%相当額（最大40～50万）を10年間、所得税額等から控除できます**。（適用年によって変わります）

3. 上記制度の併用について

住宅ローン控除を適用する年（＝新居に居住する年）とその前後2年間は居住用の3000万円控除の適用をうけることはできません。そのため、居住用の3000万円控除の適用をうけるのが有利か、住宅ローン控除の適用を受ける方が有利かをシミュレーションし、有利な方を適用すべきです。

4. 有利不利の判定で注意すべき点

- ①売却する**自宅の所有期間**は？→売却益に対する税率が異なります。
- ②住宅ローンをいくら借り、どのように返済するのか？→毎年の減税額が異なります。
- ③住宅ローン控除を受けて減税するにしても、そもそも本人の所得税はいくらか→場合によっては控除しきれない場合もあります。

要するに…

居住用の3000万円控除と住宅ローン減税の併用はできません。それぞれどちらの適用を受けたほうがいいのか、居住期間や現在の収入や将来の働き方などを総合的に判断して、慎重に判断する必要があります。今回、確定申告をする場合はご注意ください。