

不動産売買に係る税務上の特例

2020 年東京オリンピックイヤーも早 1 か月が過ぎました。夏が待ち遠しい皆様も 2 月 17 日（月）から 3 月 16 日（月）の確定申告時期を上手に乗り越えていただきたいと思います。

今回の確定申告では 2019 年の所得について申告します。この年に適用される税制改正について少し御説明いたします。

★ 消費税率 10%で住宅等を取得した場合の住宅ローン控除について

現行の要件は、① 住宅とその敷地を取得するために金融機関等からの借入金（年利 0.2%を超え、返済期間が 10 年以上であるもの）があること、② 床面積が 50 m²以上であり、その 50%以上が居住用であること、③ 取得後 6 か月以内に入居し引き続き居住していること、などがありました。

上記に加えて、下記の要件を満たす住宅の取得についても、居住から 11 年～13 年目までの各年において所得税・住民税の控除を受けることができます。

1. 住宅の取得の対価の額または費用の額に対する消費税等の額が 10%のもの
2. 2019 年 10 月 1 日から 2020 年 12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供すること

これまで通り、1 年～10 年目の住宅ローン控除額は年末ローン残高（上限 4,000 万円）×1%で計算されます。加えて 11 年～13 年目は下記の金額のうちいずれか少ない金額を各年の所得税額から控除できるようになりました。

1. 住宅借入金等の年末残高（4,000 万円を限度）×1%
2. （住宅の取得時の対価－その住宅の対価に含まれる消費税額等）（4,000 万円を限度）×2%÷3

★ 老人ホーム入所による空き家を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除について

2019 年 4 月 1 日以後、被相続人の居住用財産（空き家）の譲渡についての 3,000 万円特別控除の要件が緩和されました。

被相続人が老人ホーム等に入所をしていたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった空き家

とその敷地についても、下記の要件を満たすことで、被相続人の居住用財産とみなされ、3,000 万円の特別控除を受けられるようになります。

1. 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ相続開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと。
2. 被相続人が老人ホーム等に入所をした時から相続開始の直前まで、その家屋について、その者による使用がなされ、かつ事業の用、貸付の用またはその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

今回の確定申告から適用される特例を御説明しましたが、上記以外にも申告をすることにより受けられる特例があります。

- 不動産を取得した場合に適用できる特例（贈与税）
 - ・住宅取得等資金の相続時精算課税制度
 - ・住宅取得等資金の贈与税の非課税
 - ・居住用不動産の配偶者控除の特例
- 不動産を譲渡した場合に適用できる特例
 - 譲渡益が出た場合
 - ・居住用家屋の 3,000 万円の特別控除
 - ・居住用家屋の軽減税率の特例
 - ・特定居住用財産の買換え特例
 - ・平成 21 年または平成 22 年に取得した土地を譲渡した場合の 1,000 万円特別控除
 - 譲渡損が出た場合
 - ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
 - ・特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除



特例を適用する場合は、税金がかからなくても申告が必要です。もしかしたらこの特例が適用できるかも？とお考えでしたら朝日税理士法人に是非ご相談下さい。

（文責：逗子事務所 高橋智江子）