

速報！さくらユウワ通信

住宅ローン控除と居住用財産の3,000万円特別控除は併用不可

本日は、「住宅ローン控除」と「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」についてご案内いたします。意外と知られていない重要なポイントとして、この二つの制度は原則として併用できませんので、注意が必要です。

住宅ローン控除とは？

住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)は、住宅ローンを利用してマイホームを取得した際に、一定の要件を満たせば所得税から控除を受けられる制度です。

主な要件

- ・ 自らが住宅の新築等の日から6か月以内に居住し、この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住していること
 - ・ 返済期間が10年以上の住宅ローンであること
 - ・ 床面積が50㎡以上であること※1
 - ・ 所得制限がある(合計所得金額2,000万円以下など)※1
- ※1:特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合を除きます

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除とは？

マイホーム(居住用財産)を売却した際に、譲渡所得から3,000万円まで控除できる特例です。適用には、居住要件や譲渡の期間要件などが設定されています。

主な要件

- ・ 自らが居住していた住宅であること
- ・ 家屋とその敷地の譲渡であること
- ・ 転居後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であること

なぜ併用できないのか？

住宅ローン控除を適用するためには、「居住した年とその前年、前々年の計3年間」と「居住した年の翌年から計3年間」に3,000万円の特別控除を受けていないことが条件となります。そのため、一方を適用すると、もう一方を利用することができません。

どちらを選択すべきか？

どちらの制度を利用するかは、売却益や住宅ローンの残高によって最適な選択が異なります。一般的には、

- ・ 売却益が大きい場合 → 3,000万円の特別控除を選択したほうが税負担が軽くなる可能性が高い
- ・ 住宅ローン残高が大きい場合 → 住宅ローン控除を選択したほうがメリットがある

※先に3,000万円の特別控除を適用した場合、修正申告ができないことにご留意ください。

シミュレーションを行い、慎重に判断することをおすすめします。
ご判断に迷われた際は、ぜひ当事務所までご相談ください。

【染矢】

<参考>

[No.3302 マイホームを売ったときの特例 | 国税庁](#)

[No.1211-1 住宅の新築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合\(住宅借入金等特別控除\) | 国税庁](#)

[居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例の適用の撤回の可否 | 国税庁](#)