



住宅の税控除、買い替え時の選択は？

大手銀行各社は住宅ローン金利を引き下げ競争を行い、住宅を購入する方々にとっては朗報ですが、どの税優遇選択をすれば有利か？について解説したいと思います。

◆ 住宅ローン控除を利用すれば10年間、年末のローン残高に対して1%の税額が控除されますので、これだけローン金利が低くなると実質的にマイナス金利が享受できることになり、さらにお得です。お金を借りているのにお金がもらえる状態が現実のものになっているわけですから、ぜひとも利用したい特例です。

ところで、この「住宅ローン控除」ですが、住まいを買い替えるときに使えないケースがあるのをご存じでしょうか？ 住まいを売るときに、課税譲渡所得＝譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額の算出から譲渡所得益が出る場合、譲渡益から3000万円を控除できるという特例があります。ところが、住まいの買い替えの際には、売却した住まいに対して3000万円特別控除を使うか、新たに購入する住まいについて住宅ローン控除を使うか、どちらか一つしか選べないのです。ですから、どちらを使うのが有利なのかきちんと見極める必要があります。例えば、次の例を見てみましょう(表A)。

売却する住まい		新たに購入する住まい	
売却価格	3000万円	購入価格	4000万円
取得費	2500万円	売却手数料	1600万円
譲渡費用	100万円	自己資金	400万円
残ったローン残高	1400万円	新規住宅ローン	2000万円

この場合、表のように譲渡益は400万円(譲渡価額3000万円－取得費2500万円－譲渡費用100万円)です。

3000万円特別控除を利用すると譲渡所得は0円(譲渡益400万円－特別控除400万円)になりますから、譲渡所得税は0円(譲渡所得0円×税率20.315%(*税率長期譲渡の場合))です。

一方、住宅ローン控除を利用した場合、譲渡所得は400万円ですから譲渡所得税の約81万円(譲渡所得400万円×税率20.315%)を先に支払うこととなります。

仮に、金利1%、20年返済で上記の2000万円を借りた場合、毎年末のローン残高と住宅ローン控除による税額控除は次の表のようになります(表B)。

	毎年末のローン残高	税額控除
初年度末	1950万円	19万5000円
2年度末	1860万円	18万6000円
3年度末	1760万円	17万6000円
4年度末	1670万円	16万7000円
5年度末	1580万円	15万8000円
6年度末	1480万円	14万8000円
7年度末	1390万円	13万9000円
8年度末	1290万円	12万9000円
9年度末	1190万円	11万9000円
10年度末	1090万円	10万9000円
合計		152万6000円

住宅ローン控除を利用した結果、10年間で約153万円の税金が戻ってくるようになります。つまり譲渡所得税として払った約81万円より多くの金額が戻ることになるため、3000万円特別控除を選択するより住宅ローン控除を利用したほうがお得ということになります。

このように、住まいを買い替える際にはお得な税制特例を慎重に選ぶ必要があります。

【渡邊の視点】

このほか、譲渡益が発生する場合、3000万円特別控除や住宅ローン控除を利用するよりも、買い替え特例(※)を利用したほうがよい場合もあります。また譲渡損失が発生する場合は、給与所得と損益通算した上で、住宅ローン控除を併用して利用するなど、ケースによって利用すべき特例がありますので、住まいの買い替えを検討される場合は御相談下さい。

(※)一定の条件の下、現在の住まいを売却し、新しい住まいに買い替えた場合、「購入価格>売却価格」の場合は譲渡所得がなかったものとされ所得税がかからない。「購入価格<売却価格」の場合、その差額分について譲渡があったものとみなされ所得税が課される。

株式会社FREE PEACE

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-11-2 カーサヴェルデ4F

TEL:03-5312-8331 FAX:03-5926-5397

URL: <http://free-peace.co.jp>



2011年4月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間2000件を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！