

Q



住宅ローン控除について、変更はありますか。

A



居住用財産の譲渡特例等を適用した場合における住宅ローン控除の適用が見直されました。

### ●改正概要●

新規住宅の居住年から3年目に従前住宅を譲渡した場合において、その譲渡について下記の適用を受けるときは、新規住宅について住宅ローン控除の適用ができないこととなります。

### ●併用ができなくなる譲渡特例●

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ④ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

図表 両特例の併用が可能となる例(平成25年に旧住居から新住居へ転居の場合)

		平成25年		26年	27年	28年	29年	30年	
		取得	居住	居住	居住	居住	居住	居住	
新住居		住宅ローン控除特例適用							
旧住居	ケース1	居住	譲渡(譲渡特例等の適用不可)						
	ケース2	居住	保有	保有	保有	保有	譲渡(譲渡特例等の適用不可)		
	ケース3	居住	保有	保有	保有	譲渡(譲渡特例等の適用可能)			

適用不可

出典：会計検査院「平成30年度決算検査報告の概要」

### ●補足●

改正前の住宅ローン控除特例は、「新規住宅に居住した日の属する年の翌年又は翌々年中に従前住宅を譲渡」し、その従前住宅につき、居住用財産の譲渡特例等の適用を受けるときは併用できないこととされていました。

一方、居住用財産の譲渡特例等は「居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡」につき適用できることとされています。

そのため、新規住宅に居住した年から3年目は両制度が併用できる空白の1年が存在していました。

令和2年4月1日以降に従前住宅等の譲渡をする場合に適用

POINT



新規住宅を取得してから既に適用を受けた住宅ローン控除についても遡及して適用が受けなくなるため、過去の所得税申告についても修正申告等が必要となります。