

テーマ：「マイホームを売却したときの特例」

確定申告が近づくこの時期、普段よりも個人の所得税について考える機会が多くなります。そこで今回は、マイホームを売買したときに活用できる特例をご紹介します。例えば、下記の場合に活用できる制度です。

- 買値よりも低い金額でしか売却できなかった場合
- 売却物件のローン残高よりも低い金額でしか売却できなかった場合

1. マイホームを買換えた場合 ～譲渡損失の損益通算と繰越控除～

平成27年12月31日までに、所有期間が5年を超えるマイホームを売却して損失が生じた場合、新たに住宅ローンを組んで（返済期間10年以上）一定の要件を満たすマイホームを買換えた場合には、確定申告により給与所得など他の所得と損益通算（赤字を他の黒字と相殺）することができます。さらに、損益通算しても控除しきれなかった損失は、翌年以降3年間に限り繰越控除することができます。

2. 住宅ローンが残っているマイホームを売却して損失が生じた場合 ～譲渡損失の損益通算と繰越控除～

平成27年12月31日までに、所有期間が5年を超えるマイホーム（ローン残高があるもの）を売却して損失が生じた場合で、ローン残高が売却代金を超えるときは、生じた損失額のうち一定額を他の所得と損益通算できます。また、通算できなかった損失がある場合には、翌年以降3年間に限り繰越控除することができます。

3. マイホームを売却して利益が生じた場合の3千万円控除

マイホームを売却したときは、確定申告することによって、所有期間に関係なく譲渡所得から最高3千万円が控除できます。

1～3のマイホームを売却したときの特例は、過去2年間にマイホーム売買特例を利用している場合や、親子間など親族間で売買した場合は適用できません。

