

ご存知
ですか？

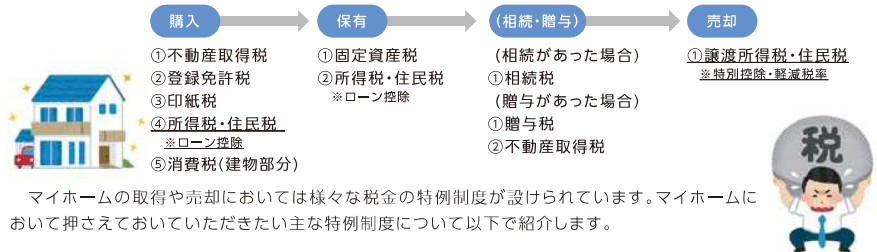
知って得するマイホームに関する税金のポイント

ちくぎん地域経済レポート2024 秋季号

不動産にはさまざまな税金が関わってきます。これらの税金は、購入時だけでなく、所有期間中や売却時にも発生するため、マイホームの購入などを検討される際は事前に理解しておくことが重要です。本稿では、特にマイホームの購入などに伴う税金、マイホーム向けの主な特例制度などについて解説します。

1. マイホームの取引と税金

マイホーム購入から売却における場面において、それぞれに関わってくる税金は以下の通りです。



マイホームの取得や売却においては様々な税金の特例制度が設けられています。マイホームにおいて押さえておいていただきたい主な特例制度について以下で紹介いたします。

【購入時:住宅ローン控除に関する所得税等の特例】

住宅ローン等を利用してマイホーム(新築住宅や中古住宅)を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、その住宅ローンの年末借入残高をもとに計算した金額を、その住宅に居住した年分以後の各年分の所得税額から控除することができます(最大13年)。

取得した住宅の種類などに応じて要件等(表を参考)があるため、住宅ローン控除を検討する場合には注意が必要です。

項目		令和6年入居		
		子育て世帯・若い夫婦世帯	左記以外	
新築住宅等	借入限度額	認定住宅(長期優良、低炭素)	5,000万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円
	一般住宅	0円		
控除期間		13年(一般住宅は10年)		
既存住宅	借入限度額	認定住宅(長期優良、低炭素)	3,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	3,000万円	
		省エネ基準適合住宅	3,000万円	
	一般住宅	2,000万円		
控除期間		10年		
控除率		一律0.7%		
住民税の控除限度額		所得×5%(最高9.75万円)		
所得要件(合計所得金額)		2,000万円以下		
床面積要件		50㎡以上 (新築かつ合計所得金額1,000万円以下の場合、令和6年までに建築確認:40㎡以上)		

(出所:執筆著作)

【売却時:マイホームを売却した場合の所得税等の特例(譲渡所得3,000万円控除)】

マイホーム(居住用財産)を売却した場合には、一定の要件のもと、譲渡所得(譲渡収入-取得費等)から最高3,000万円を控除することができる特例があります。この特例は所有期間の長短に関係なく適用することができます。一定の要件には、家と一緒にその敷地を売却すること、売却した家やその敷地について、取用等の特別控除などの特例の適用を受けていないこと、親子間や夫婦間などの売買でないことなどがあります。

なお、マイホームを共有名義としている場合には、共有者がそれぞれ3,000万円の特別控除を受けることができるため、仮に夫婦で共有していた場合には、最高6,000万円まで控除を受けることが可能です。

【売却時:マイホームを売却した場合の所得税等の特例(軽減税率の適用)】

マイホームを売却した場合には、一定の要件を満たすと、通常より低い税率により譲渡所得を計算する特例があります。この特例は、上記3,000万円の特別控除とあわせて適用することができるため、マイホームを売却する場合には必ず検討すべき特例です。

	所得税	住民税	計
通常の税率 (長期譲渡)	15.315%	5%	20.315%
軽減税率 (10年超所有)	10.21%	4%	14.21%

※譲渡所得が6,000万円超の部分に関しては、通常の税率適用 (出所:執筆著作)

2. 住宅ローン控除との併用はできるか？

マイホームの買換えをする場合に、買換えの時に売却したマイホームについて3,000万円の特別控除を受け、新しく購入したマイホームについて住宅ローン控除をあわせて受けることはできず、どちらか一方を選択する必要があります。

マイホームの買換えを行う場合には、一方の特例を選択して確定申告した後に、もう一方の特例のほうが有利であったとわかったとしても、確定申告をやり直すことができないため、どちらの特例を選択するかを十分検討する必要があります。

今回はマイホームの購入・売却時点における特例を取り上げました。マイホームに関する相続、贈与時における特例制度などについては次回以降に解説します。

マイホームについては様々な税金面での特例制度があり、通常の申告後、後日さかのぼって適用できないものがほとんどであり、細かい注意点などもあるため、詳細は税理士などの専門家に相談することが重要です。



ご存知ですか？

お問合せ先

AKJ Partners
税理士法人AKJパートナーズ 福岡オフィス
税理士: 富永・吉良
福岡市博多区住吉1-2-25 キャナルシティビジネスセンタービル9F
TEL.092-283-3350 / FAX.092-283-3351

【お問合せはこちら】