

ご自宅お住まいのマンションの売却&買換えで 所得税が三年間に繰越して0円になる話。

例えば・・・ 譲渡損失を繰り越した場合の税額の計算

Aさんは、平成23年に12年前から住んでいた分譲マンションを売却し、住宅ローンを利用して戸建て住宅に買い換えました。譲渡したマンションの譲渡収入が1,800万円、住宅取得費が4,800万円、譲渡費用が90万円で、結局3,090万円の譲渡損失が生じました。年収725万円のAさんは、平成23年度の所得と損益通算して、控除しきれなかった損失を翌年以降3年にわたって繰り越して控除することにしました。

平成23年	725万円 - 3,090万円 = 2,365万円	税額0円
平成24年	725万円 - 2,365万円 = 1,640万円	税額0円
平成25年	725万円 - 1,640万円 = 915万円	税額0円
平成26年	725万円 - 915万円 = 190万円	税額0円

「住宅の買換えによる損失の繰越控除等」や「住宅の譲渡損失の繰越控除等」の税制を利用すると……

購入時に比べて値下がりした住宅を売却すると損失が出ますが、その損失は3年間に繰り越して総所得金額から控除できます。(買換えなくても可)

こんなにお得な制度は使わなければ損です！

特に、買換えをご計画の方は、減った所得税の分だけ資金が増えたことになります。
絶好のタイミングを逃すことなく
夢を実現してください！

「住宅の買換えによる損失の繰越控除等」や「住宅の譲渡損失の繰越控除等」の主な**適用条件**

買換えの場合、自己の居住用住宅で、譲渡年の1月1日における所有期間が5年を超えるもの。

買換えを前提としない場合、平成16年から平成23年までの間に、自己の居住用住宅で譲渡年の1月1日における所有期間が5年を超えるもの。

買換えの場合、譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日までに自己の居住用家屋(居住用部分の床面積が50㎡以上のもの)を取得し、その取得の日から取得年の翌年12月31日までの間に居住または居住の見込みであること。

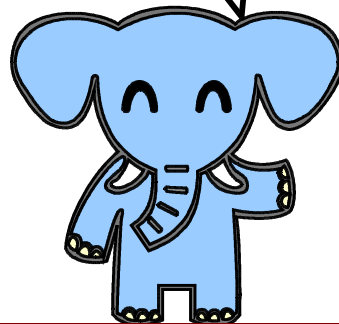
買換えの場合、買換え資産の取得年の12月31日に買換え資産の取得に関する償還期間10年以上の住宅借入金等の残高を有すること。(譲渡資産は借入金残高の有無を問われません)

買換えを前提としない場合、譲渡契約を締結した日の前日までにおいて譲渡資産に係る償還期間10年以上の一定の住宅借入金等の残高を有すること。

**一番重要なポイントは、自己の居住用資産であること。
「賃貸物件」になってしまうと制度の適用はありません！**

「賃貸は損、売却は得」はここでも言えます！

テ・アルクの
鈴木までどうぞ！



この特集の税制等の説明は、概略であり完全ではありません。詳細及びご不明の点について解説など承ります。また、資料等も用意いたしております。お気軽にお問合せください。

尚、弊社で承るのは一般的な解説に限ります。当然ですが、個々人のケースについて具体的に相談をお受けすることはできません。税理士等に相談ください。