

令和 2 年度税制改正速報 ～居住用財産の譲渡の特例と住宅ローン控除～ その 3

居住用財産の譲渡の特例と住宅ローン控除の適用関係について、見直すこととしました。

1. 改正の背景

会計検査院は、令和元年 11 月 8 日決算検査報告で、新住居の取得に住宅ローン控除特例の適用を受けた 3 年後に旧住居を譲渡し譲渡特例の適用を併用して受ける場合の適用関係について、以下のように指摘しています。

住宅ローン控除特例と譲渡特例等については、併用制限があるため、平成 25 年に居住を開始した新住居の取得に住宅ローン控除特例の適用を受けた場合、図表のケース 1 のように、平成 25 年から平成 27 年までの間の旧住居の譲渡は、新住居の居住日の属する年とその前後の 2 年間の譲渡に当たることから、譲渡特例等の適用を受けることはできません。

また、図表のケース 2 のように、平成 29 年以降の旧住居の譲渡は、旧住居が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 日より後の譲渡に当たることから、譲渡特例等の適用を受けることはできません。

一方、図表のケース 3 のように、平成 28 年の旧住居の譲渡は、新住居の居住日の属する年とその前後 2 年間の譲渡には当たらず、かつ、旧住居が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 日までの譲渡に当たることから、両特例の併用が可能となります。このことは、制度の趣旨に鑑みると合理的ではなく、必ずしも必要最小限のものとなっていないと考えられる、と指摘しています。

【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		平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 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）		

2. 令和 2 年度税制改正大綱による改正の概要

会計検査院の指摘を受けて今般の税制改正において、居住用財産の譲渡の特例と住宅ローン控除との併用については、以下のように改正することとしました。

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」という。）をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年から 3 年目に該当する年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」という。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次に掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除及び認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができないこととする。

- 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

（注）上記の改正は、令和 2 年 4 月 1 日以後に従前住宅等の譲渡をする場合について適用する。

以上の改正によって、上記 1 のケース 3 の場合にだけ居住用財産の譲渡の特例と住宅ローン控除との併用が可能とされる期間について、他の年に譲渡した場合と同様に両特例を重複して適用を受けることができないこととされます。

（文責：山本和義）