

個人所得課税 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要件の見直し

1. 改正の概要

新規住宅に居住した年から3年目に従前住宅等を譲渡した場合においても、下記の特例の適用を受けるときは、住宅ローン控除の適用が受けられないこととなる。

- 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

		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）			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）	譲渡（譲渡特例等の適用不可）	

適用不可

（出典）会計検査院「租税特別措置（住宅ローン控除特例及び譲渡特例）の適用状況、検証状況等について」一部加工

2. 適用時期

2020年(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。

3. 実務上の留意点

2020年(令和2年)4月1日以後に従前住宅等の譲渡をして、上記の特例を受けた場合には、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られないこととなるため、過去の所得税申告につき修正申告等が必要になる。