

営業社員のための『不動産税務通信』R5.12月号

マイホームを買い換えた時のお勧めは・・・？

売却した家の“**居住用3,000万円特別控除**”等と
購入した家の“**住宅ローン控除**”を比較して**選択**



重要!

① 『**譲渡所得**』
の課税額を
3,000万円
減らせる
特別控除あり

売った家
居住用3千万控除

買った家
住宅ローン控除

併用不可

チェック ✓

令和6年7年入居の
『**住宅ローン控除**』は
一定の**省エネ基準**等に
適合する**住宅**が要件
(建築日により一般住宅も可)

② 課税額に対する
『**税率**』を所得6,000万円まで
約6%減らせる**軽減税率**あり

省エネ基準適合住宅に令和6年入居の例

一例

特例の有無	譲渡所得	税額
控除無し	500万円	101万円
居住用3,000万円特別控除	500万円	0

軽減額 約101万円

	年間控除	最長期間	効果
・省エネ基準適合住宅 ・毎年未ローン残高3,000万	21万円	13年	273万円

検討結果

- ・住宅ローン控除を使う場合
⇒101万円を納税する代わりに13年にわたって273万円の税額軽減効果。結果として、**273万円-101万円=172万円**の軽減。
- ・3,000万円特別控除を使う場合
⇒101万円の納税負担が0になる。
- ・172万円 > 101万円
従って、**住宅ローン控除が有利!**
(13年間ずっと住み続け、かつ、ローン残高が3,000万円以上あることが前提)

注意

『**譲渡所得**』(売却益)にかかる税金を減らせる

***そもそも売却益が少ないと効果薄**

売却時に使いやすい3,000万円特別控除と、購入後の住宅ローン控除は、併用が不可。譲渡所得を正しく計算、長期にわたる住宅ローン控除の効果も推定して、有利なほうを選択しましょう。自宅の売買に関する優遇税制は複数あり、どれが一番有利か一概にはいえません。東京シティ税理士事務所に具体的な条件を示してご相談ください。



税理士：藤本 知子
大学卒業後は航空会社でCAとして、その後米国および欧州での海外生活を挟みながら、会計事務所勤務で経験を積んで参りました。お客様が安心して相談できるよう心を込めてサポートします。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-3344-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30