事務所通信

No. 338

令和7年7月１日

トピックス　～　マイホームの取得・保有・譲渡に係る税務　～

今号では、マイホーム（居住用財産）の取得・保有・譲渡に係る税務について概要をまとめました。詳しくは当事務所にお尋ねください。

１．マイホームの取得　住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得または増改築等をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等(**最大４５００万円**)を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分(**１３年間**)の所得税から控除することができます(**年末残高の０．７%**)。

２．マイホームの保有　固定資産税の負担軽減

ａ．住宅

⑴令和８年３月３１日までに新築された住宅が次の要件に当てはまる場合は、新築後一定期間、その住宅の固定資産税が減額されます。

⑵居住割合(居住部分の床面積の割合)が１棟全体の２分の１以上であること。

⑶居住部分の床面積が１戸当たり５０㎡以上(マンションは４０㎡以上)２８０㎡以下であること。

⑷減額される税額　その住戸に相当する固定資産税額の２分の１(１２０㎡までが対象)を減額

⑸減額される期間　３階以上の耐火・準耐火住宅　５年間、左記以外の住宅　３年間

ｂ．住宅用地(その土地の上に住宅が建っている土地)

住宅１戸につき２００㎡までの部分は、固定資産税額の６分の１(都市計画税は３分の１)に、２００㎡を超える一定の部分については、固定資産税は３分の１(都市計画税は３分の２)に軽減されます。

３．マイホームを売ったときの特例

ａ．譲渡益が出る場合

⑴**「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」**

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除ができる特例があります。

⑵**「マイホームを売ったときの長期の軽減税率の特例」**

マイホーム(居住用財産)を売ったとき、その所有期間が１０年を超えているとき、譲渡所得 6,000 万円までの部分が通常(１５%)の場合よりも低い税率(１０%)で計算できる軽減税率の特例が適用されます。

ｂ．譲渡損が出る場合

⑴**「マイホームを買い換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」**

所有期間が５年を超えるマイホームを売却して損失が出たとき、所定の要件(住宅ローンを組む等)を満たすマイホームに買い換えるのであれば、その譲渡損失をその年の他の所得から控除(損益通算)することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後３年内に繰越控除することができます。

⑵**「特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」**

令和７年１２月３１日までに住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高を下回る価額で売却して譲渡損失が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年のほかの所得から控除(損益通算)することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後３年内に繰越控除することができます。なお、これらの特例は、新たなマイホーム(買換資産)を取得しない場合であっても適用することができます。

暑中お見舞い申し上げます

いつの間にか、今年も後半になりました。梅雨明け宣言が出ていないものの暑さも本番を迎えております。30 度超えの真夏日はおろか、35 度を上回る猛暑日が珍しくなくなります。時折り、集中豪雨もどきの強い雨に見舞われており、いよいよ日本も亜熱帯地帯に仲間入りしていくようです。地球温暖化には様々な要因があるかと思いますが､今のところ、ギリギリの状態でバランスがとれているようです。東南海巨大地震の可能性も､おおよそ 400 年周期という危険水域を経過しており、いつ起きても不思議ではない、というのが研究者の見立てです。80 歳目前の小生の本音としては『我が亡きあとに洪水は来たれ』といったところです。とはいえ、子供世代や更には孫の世代に想いを致すと、小生ら戦後のベビーブーム世代にとっては、生まれてこの方、成長の果実に与り、戦争の惨禍を味わうことなく、「明日への希望」が素直に信じられたことに、もっともっと感謝する必要があります。

先月、東京の大学に進学した和奏の下宿先と大学キャンパスを見物すべく、ようやく東京へ行くことができました。下宿先に関しては、想像よりやや広めでした。エレベーターの無い３階建ての一画でしたが、私鉄沿線の商店街にあり、買い物や通学にもとても便利なところでした。備え付けの収納スペースを活用し、それなりに整理整頓が出来ておりました。（多少は我々が立ち寄ることを意識して掃除をしていたようですが？）洋室でベッドがあるものの空きスペースにマットを敷けば、２～３人が寝泊まりできそうな広さがあり、東京へ行っても宿泊費がかからない！ことが分かりました。昨今、東京のホテル宿泊料金が高騰しており、一昔前のビジネスホテル・シングルの感覚（7、8 千円）は、正に「今は昔」で、最近では 2 万円は軽くする模様です．．．。一方、大学は想像通りの、落ち着いた雰囲気で都会の大学とは思えない佇まいで、広大な敷地に小学校から大学までが配置されておりました。川沿いには桜並木があり、春には見事な景観になるとのこと。次回は春の桜の満開のころに訪れたいと思った次第です。そして、悲しい性か、税理士という職業柄、これだけ広大な土地の資産価値は一体どうなんだろうかと、美意識とは無縁な感覚でキャンパスを見て回っておりました。最低でも何百億円（あるいはそれ以上）⁉になるであろうから、破綻することもなかろう、と妙に納得させられました。翌日、妻と次女の３人でドライブを兼ねて都心を散策してきました。日曜日だったせいか、道路も空いておりスムーズに移動ができました。いつも感心するのですが、街全体が清潔感にあふれ、ゴミが見当たりませんでした。自治体もビル管理者も清掃に気を配っており、そこを往来するサラリーマンや住民も普段から自分たちの街を汚さないという意識が滲みわたっているようです。それと、名古屋と比べて緑が圧倒的に多いことです。江戸時代のお屋敷が公園等の形で残り、アップダウンも程よくあり、超高層ビル街であっても圧迫感がないのも東京の魅力の一つと言えます。その一つとして、「江戸の潮風そよぐ浜御殿」と称される‘浜離宮恩賜庭園’で一休みしてきました。徳川将軍家の庭園であり、明治時代には皇室の離宮になり、現在は東京都が管理者になっております。有名な、潮入りの池の畔、松の御茶屋で一服しながら、対岸の超高層ビル群を眺めるのは、至福のひとときでした。そのあと、コンラッドホテルの入っているビルの中にあるラウンジでランチをしたのも一興でした。日曜日ということもあって、都会の喧騒もなく、親子でのんびりと会話することができ、心に残る東京行きとなりました。

《和奏（わかな）・遼真（りょうま）通信》

和奏とは久方ぶりの再会でしたが、心配するようなこともなく、マイペースで大学生活を送っておりました。授業が結構、毎日組み込まれており、のんびりとはいかないようですが、サークルも一つ、博物館巡りの同好会に決めたとのこと。東京にはおそらく何十もの博物館がありそうなので、テーマを決めて、専門の学芸員から話を聞くことが出来るという選択肢はなかなかの着眼点であると、感心しました。一方、遼真は来週キャンプにあたる宿泊行事で豊田市の稲武野外教育センターへ２泊３日で出かけるとのこと。暑さや天気の心配もありますが、和奏の時はコロナ禍で中止となったもので、カレーライス作りやキャンプファイヤー等友達との楽しい思い出ができることを願っております。

（令和７年７月１日　所長　橋本）