



# 月刊 宅建

## Takken



### 信頼と改革! チェンジ実現の年!

### 「宅建経営塾」新カリキュラムで開講

くみあい通信  
レイズ新システム1月4日からスタート

住めば都 住むなら都.....中野区  
中野サンプラザ (表紙写真)

January-February  
2009 vol.456

# 1-2



哲学堂公園



# マイホームを売却して損失。 損失分の税金はいくら戻ってくる?

マイホームを売却し、損失が1,000万円以上になりました。損失分の税金が戻ってくる特例があると聞きましたが、その内容を教えてください。



## 一定の条件のもとで損益通算が認められている

不動産市況が低迷している昨今、マイホームを売却した結果、損失が発生することはよくあります。

土地の実勢価額の目安となる公示価格をみると、たとえば東京圏の住宅地の場合、昭和58年から平成3年まで上昇し、その後、平成17年まで下がり続けました(図表1)。

バブルの絶頂期の昭和63年～平成2年頃に購入した物件は、売

却によって多額の損失が発生することはまずまちがいないでしょう。

不動産を売却して発生した損失は、原則として給与所得などの他の所得との損益通算は認められません。しかし、マイホームを売却した場合の損失に限り、一定の条件のもとで、他の所得との損益通算が認められています。

図表2で示したように、損益通算が認められるのは2つのケースがあります。

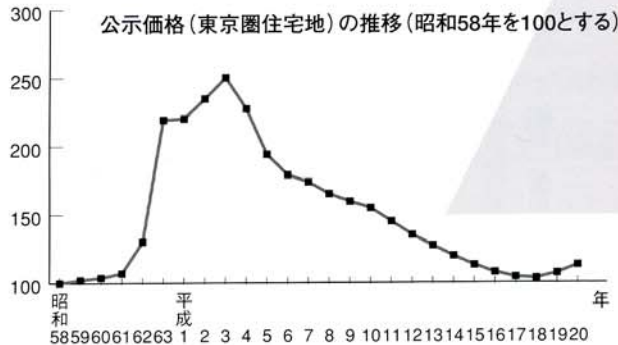
1つは、マイホームの買換えが必要なもので、もう1つは、買換えは不要ですが、売却資産に借入金が残っているものです。

## 税金面では現在は買換えのチャンス

マイホームを買換えた場合の事例を見てみましょう(図表3)。源泉徴収税額は全額還付となり、さらに引ききれない赤字の金額は、翌年以降3年間繰り越すことができます。

不動産が安くなっている今は、マイホームの買換えのチャンスとも言えます。特例の期限は、平成21年12月末までに限られていますので(税制改正で期限が延長される可能性もあります)、積極的に活用することを考えるのもよいでしょう。

図表1 ● 公示価格の推移



図表2 ● 損益通算が認められるケース

適用要件	①マイホームの買換えが必要	②売却資産に借入金の残あり
売却資産	売却期間	平成16年1月1日～平成21年12月31日(税制改正で延長の可能性あり)
	所有期間	売却した年の1月1日において5年を超えるもの
	住宅借入金等	要件なし
買換え資産	取得期間	売却の前年～売却の翌年末まで
	床面積制限	居住用部分が50㎡以上
	住宅借入金等	要件なし
譲渡損失の金額	譲渡所得の金額の計算上生じた損失金額※	住宅借入金等の残高－売却代金＝限度額
所得制限	繰越控除を受けようとする年分の合計所得金額が3,000万円以下	
繰越控除期間	売却した年の翌年以後3年間	

※500㎡を超える土地の部分の損失を除く。

図表3 ● マイホームを買換えた場合の事例

売却資産	売却時期	平成20年5月1日
	所有期間	7年3ヵ月
	住宅借入金	10,000,000円
	取得費	35,000,000円
買換え資産	譲渡費用	1,000,000円
	売却代金	20,000,000円
	取得時期	平成20年11月1日
	床面積	80㎡
平成20年分合計所得		5,100,000円
平成20年分所得控除		1,800,000円
平成20年分源泉徴収税額		232,500円

### ■平成20年分の所得税の計算

- 譲渡所得の計算  $2,000万円 - (3,500万円 + 100万円) = \Delta 1,600万円$   
※売却代金 - (取得費 + 譲渡費用)
- 損益通算の計算  $\Delta 1,600万円 + 330万円 = \Delta 1,270万円$   
※330万円は課税所得金額(平成20年分合計所得 - 平成20年分所得控除)  
(赤字の金額は、翌年以降3年間繰り越す)
- 還付税額 232,500円