

## 3000万円特別控除と住宅ローン控除

### ケーススタディ1

マンションの売却依頼を受けました。

流行りの築浅タワーマンションです。

ミニバブル前に購入したので、購入代金より高く売却することに成功しました。

しかしながら税制上、高く売れた分の経費を除いた差額に対して譲渡税を納めなければなりません。

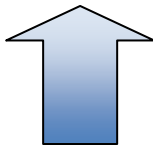
約300万円の純利益が出ました。

そこで仲介会社の営業マンは、居住用財産なので3000万円特別控除を使いましょうと

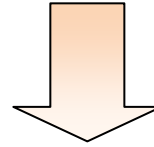
アドバイス。短期譲渡で税率39%よって約117万円の税金がかかるところ、

これにより売却益を出したことによる税金は一切かかりませんでした。

めでたしめでたし。



花園ハウジングのご提案



頼んではいけない仲介会社

駄目です駄目です。

売主様はマンションを売却した後、子供の学校の関係で一次的に賃貸住宅に住みましたが、翌年の4月にはまた別のエリアに築浅100㎡前後8000万円位のローンを組みマンションを買う予定でした。

築25年以内、床面積50㎡以上のマンション購入の場合、住宅ローン残高（最高5000万円※1）の1%が10年間に渡り戻ってくる住宅ローン控除という制度があります。

10年後に5000万円以上のローンが残っていることが条件ですが、**最大500万円の控除が受けられます。**

但し、この住宅ローン控除適用の条件として、適用を受ける住宅に居住するようになった年、その前年およびその前々年に3000万円特別控除を受けている場合には適用出来ないことになっています。

今回の場合ですと3000万円特別控除を受けるより、住宅ローン控除を利用した方が得な計算となります。

### 117万円の税金を控除したゆえの代償は500万円です。

自信を持って案内した3000万円特別控除ですが、賃貸に移るとだけ聞いて今後のライフプランを確認しなかった仲介会社に落ち度があります。

このように目先の税金だけでなく、総合的に判断の出来るアドバイスが出来るか出来ないかが大きな分かれ目となります。

※1 平成23年居住年ローン残高限度額4000万円、平成24年居住年同3000万円  
平成25年居住年同2000万円までとなっております。