

## 地価動向の曲がり角：住宅譲渡損をカバーする特例について再確認

### 1、はじめに

不動産価格が下落局面になると、活用が期待される住宅税制があります。

その税制とは、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法 41 の 5）（以下、この特例という。）」です。

この特例は、バブル崩壊以降、不動産の値下がりによって含み損を抱えたマイホーム所有者の「損切り」を推し進めることで、住宅買い換えの後押しを狙いとして登場しました。

制度の仕組みは、マイホームを売却して出た損失額がある場合、給与所得などと損益通算でき、損失額が給与所得などを上回り、その年の所得が赤字になった場合、赤字を翌年以降 3 年間繰り越すというものです。

主な適用の要件は、次の通りです。

- 1、売却する年の 1 月 1 日時点で住宅の保有期間が 5 年超
- 2、売却する年の前年 1 月から売却した年の翌年末までに新たな住宅に買い換えて居住すること
- 3、買換え先の住宅の床面積は 50 ㎡以上
- 4、買い換えにあたって償還期間 10 年以上ローンがあり、特例を適用する年の末日に残高があること

### 2、最新の基準地価動向は下落に転じる

昨年公表された 7 月 1 日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏では住宅地は平成 25 年以来 7 年ぶりに下落に転じたほか、地方圏では住宅地の平均変動率は▲0.9%と下落を継続し、下落幅が拡大（ただし地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は 3.6%と 8 年連続の上昇）とされています。地価 Look レポートなどによると、最近の地価動向でも新型コロナウイルス感染症の影響もあってか、年率 20%以上の下げを記録しており大阪市中央区道頓堀など路線価の減額補正を必要とする地域も出てきています。このため住宅価格そのものの動向への悪影響も少なからずあるのではないかと懸念が出てきました。3 月 24 日には今年 1 月 1 日時点の公示地価が公表され、地価下落傾向が強まりを見せています。

### 3、最近の特例の適用動向

住宅買い換えの場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用動向は、地価動向や住宅の価格動向の

影響を比較的良好に反映します。平成 18 事務年度までは年間 2 万件もの件数がありましたが、その後、減少を続け、平成 22 事務年度には 1 万件の大台を割り込んでいます。直近の動向は以下のとおりです（事務年度とは 7 月 1 日～翌年 6 月 30 日までの 1 年間のことです）。

平成 26 事務年度	9,467 件
平成 27 事務年度	8,701 件
平成 28 事務年度	7,401 件
平成 29 事務年度	6,367 件
平成 30 事務年度	5,522 件

住宅の損切りを必要とするケースが増える事態となれば、今後、同特例の適用件数は増加することが予想されます。

### 4、繰越控除の適用上の注意点等

住宅買い換えの場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例が適用できない場合は、特例の性格上、「損益通算・繰越控除ができない場合」と「繰越控除ができない場合」との 2 段階構成になっています。

特に注意したいのは繰越控除が適用できない場合です。

ア、売却した住宅の敷地の面積が 500 ㎡を超える場合、500 ㎡を超える部分に対応する譲渡損失の繰越控除はできません（措法 41 の 5⑦三）。ただし譲渡した年は、500 ㎡を超える部分に係る譲渡損失の金額についても損益通算と対象とすることができます。

イ、繰越控除を適用する年の 12 月 31 日で買換え先の住宅に償還期間 10 年以上の住宅ローンがない場合も、損失の繰越控除はできません。なお、資金は「住宅の用に供する家屋の新築若しくは取得又は当該家屋の敷地の用に供される土地若しくは当該土地の上に存する権利の取得に要するもの」とされているため（措法 41 の 5⑦四）、家屋か敷地どちらか一方が 10 年以上の償還期間を持つなら適用があるとされます。

ウ、合計所得金額が 3,000 万円を超える年分は、その年分で損失の繰越控除はできません（措法 41 の 5④）。

このほか、注意すべき場合として、買換え先の住宅にいったん居住後、転勤等により翌年居住しなくなった場合がありますが、この場合は、住まなくなっても繰越控除はできることとされています。