2021年9月13日　第1328号
バードレポート
株式会社バード財産コンサルタンツ
160-0023東京都新宿区西新宿7-22-37 ｽﾄｰｸ西新宿102
電話03-5389-0988 FAX03-5389-0933 月額2750円税込
月8回 FAX発行　http://www.birdreport.jp/

60歳定年なら57歳に自宅売却損での住み替え。4年間税金ゼロ

サラリーマン救済かデベ救済か

平成バブル崩壊後に自宅売却損の特例が創設されました。

平成バブルでマイホームをローンで買ったサラリーマンをバブル崩壊直撃。勤務先リストラ、不動産暴落、多額の住宅ローンだけが残ります。起こったこと…電車がよく止まりました。ローン苦サラリーマン飛び込みでした。そんな時代の旧建設省主導の税制です。

失業賃下げでローン払えず自宅処分のサラリーマン。売却損を所得から引き税金ゼロに…

5400万円で買った自宅（減価償却等ゼロとし）の売値3000万円。売却損は▲2400万円です。

年収800万円だと給与所得（給与所得控除後）は600万円。売却年から4年間は給与所得から売却損を控除。4年間毎年所得600万円から順次売却損▲2400万円まで控除すれば4年間所得ゼロ。つまり税金ゼロ。（売却年は「損益通算」、残3年間は「繰越控除」）

1年分の所得税住民税90万円（所得控除で各人異なる）なので4年で360万円ゼロにし生活支援。

国民「拍手喝采」税制のはず…

1998年創設の新税制、自宅売却損の繰越控除です。（売却年の損益通算は従来から可能）。売却損▲2400万円を売却年所得600万円から控除（損益通算）し、売却損残▲1800万円。以降3年（翌年・翌々年・3年目）の所得から順次控除（繰越控除）して、売却年から4年間は税金（所得税と住民所得割）ゼロにします。税金分360万円で生活ガンバレ！苦しいサラリーマン救済で「拍手喝采！」

…にはなりませんでした。残念な条件をつけたから。それは「改めて住宅ローンを組んで新住宅を買うこと」。精根尽きてアパートへの引越は対象外。

サラリーマン救済でなく、サラリーマンの生活や命と引き換えにデベロッパー救済する「人でなし税制」でした。

「拍手喝采」でなく「人でなしバカヤロー」税制。この税制は改正を経て現存します…そんな税制も工夫すれば使えます。

売却損なら借金付け物件買う

年収800万円（給与所得600万円）で自宅売却損▲2400万円なら、自己資金と住宅ローン（最低額例えば100万円）とで新マイホームを買います。それで4年間で税金360万円分をゼロにできます。

年収1200万円（給与所得1000万円）なら、売却損▲4000万円を4年で控除できます。税金1年200万円、4年間で800万円ゼロです。。

年収	給与所得（同4年分）	1年税金
400万円	280万円（1120万）	25万円
800万円	600万円（2400万）	90万円
1200万円	1000万円（4000万）	200万円

（ザックリ目安。税額は各人で違う。）

売却物件は自宅（5年超所有・ローン残債はアリでもナシでもいい）を処分しての売却損。

購入物件は売却年の前年当年翌年にローン（期間10年以上…金額は幾らでもいい）をつけ、住宅（面積50㎡以上）を買って住めばいい。売却損を4年間で控除。

所得制限（所得3000万円超年は適用不可）あり。親族等への売買は適用不可。

子が巣立ったので郊外の広い戸建てを売却し駅そばマンションに転居。リゾートへ転居もいい。ローン100万円だけ付けます。

年収1200万円ならば…7000万円で買った自宅。同面積同条件のお隣が3000万円で売りに出ます。自分のマイホームを3000万円で売り、お隣を買いお隣に引越し。売却損▲4000万円となり4年間で税金800万円分がゼロに。

税金分は老後資金に貯金します。戸建もマンションも可です。

重要なのはいつ売却するか。

60歳（の12月末）定年で以降年金生活とすれば…57歳までに売却し、所得あるうちに繰越控除。

所得がないと2400万も4000万も1円でも控除できませんから。

60歳売却だと売却年分の所得との通算はできても、翌年以降所得ナシ（年金や退職金があっても控除や2分の1課税で税額少）。

売却年分のみ全額控除できても残りは切捨て。61歳所得ナシで売却なら1円も控除できません。

57歳での売却、57・58・59・60歳の4年間で全額控除を目指します。57歳までに売却損計上。

バブル期に親が5400万円で買い子が相続し子が居住中の自宅。

子が3000万円で売れば、子が5400万円で買った物件（取得費引継）を売却したと扱われ、子の自宅売却損2400万円となります。

売却損繰越控除のポイント

①所得あるうちに、②値下がり自宅を売却し、③ローンを付けて購入か新築、④転居し居住。

注目点は「所得のあるうち（57歳まで）に」。今年の所得から控除したいのなら今年の売却です。

2004年開始の別制度があります。…売却後の住宅ローン残債を限度に、つまり…売却時のローン残5000万円で売却額3000万円なら…別物件を買わずとも（つまりアパート賃貸暮らし可）不足額▲2000万円を4年控除できます。

現行法上では令和３年末売却が期限となっています。延長されると思われますが…。