

## ● マイホームを売った時の所得税について

消費税増税前の駆け込み需要で、住宅業界は活況のようです。以前からのマイホーム（居宅）を売って次の購入資金とする場合も少なくないと思いますが、この売却損益は申告所得税の対象となります。

$$\text{売却損益} = \text{売却額} - (\text{購入額} - \text{※減価償却費相当額}) - \text{売却関連費用}$$

※事業用の耐用年数を1.5倍した年数で計算します。

売却益には3,000万円の特別控除の特例、売却損には他の所得（給与所得、事業所得など）との損益通算及び繰越控除の特例がありますが、それぞれ適用要件があり、また確定申告をする必要があります。

区分	内容	特例	主な要件
売却益	旧居宅を売却（売却益）	売却益から3,000万円まで控除	
売却損 （平成25年末までですが延長される可能性があります）	旧居宅を売却（売却損） 新居宅を購入 新居宅について10年以上の住宅ローンあり※	その年に損益通算 翌年以後3年に繰越控除	旧居宅はその年の1月1日において所有期間5年超 合計所得金額が3,000万円以内
	旧居宅を売却（売却損） 旧居宅の住宅ローンに残債あり	残債（売却額－売却前住宅ローン残高）と売却損の少ない金額について、その年に損益通算 翌年以後3年に繰越控除	旧居宅はその年の1月1日において所有期間5年超 合計所得金額が3,000万円以内

※住宅ローン控除と併用できます

## ■ 税務カレンダー

	内容	備考
12月	年末調整	
1月	源泉所得税納付（納期特例・下期分） 法定調書合計表、給与支払報告書の提出 固定資産税の償却資産の申告	

（注）法人税の確定申告期限は、決算日より2ヶ月以内です。

個人所得税の確定申告・贈与税申告は翌年3月15日です。

源泉所得税の納付期限は、翌月10日です（納期特例を除く）。

住民税納付の日程については、上記と異なる地域があります。

### 【年末年始休業のお知らせ】

12月31日（火）～1月3日（金）は年末年始休業予定です。

ご迷惑をおかけしますが、あらかじめご了承下さい。