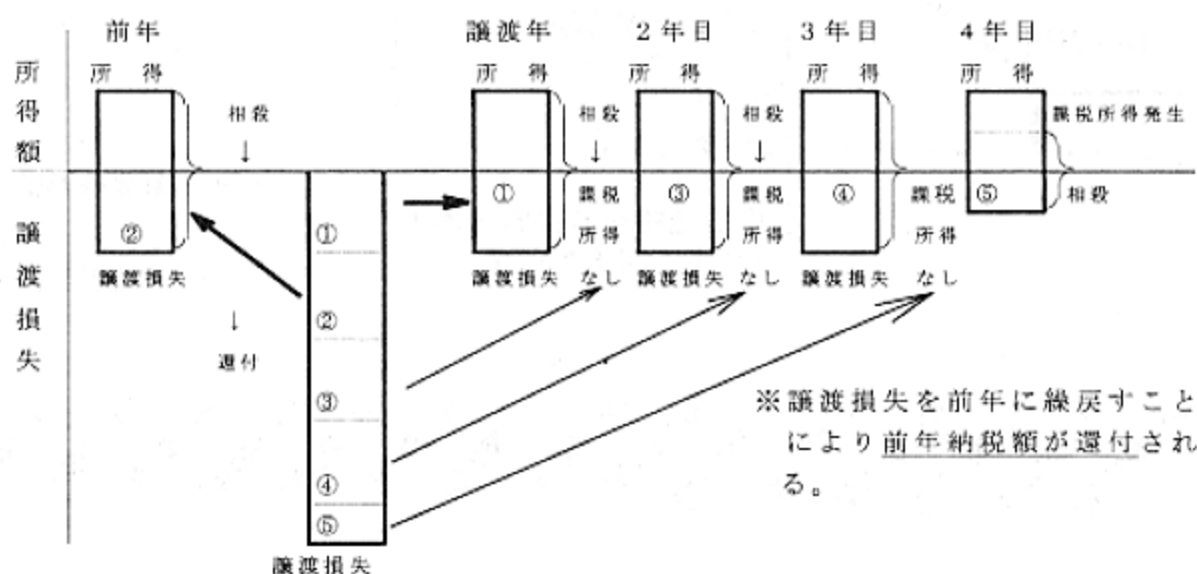


Ⅱ 住宅対策推進のための税制

(1) 住宅の買換えの場合の譲渡損失に係る繰戻還付制度の創設

住宅の譲渡損を抱える者の初期負担の軽減により円滑な住替えを促進するため、居住用財産の買換えに伴い発生した譲渡損失について、現行の繰越控除に加えて、譲渡の前年に納付した税額の繰戻還付を受けられる制度を創設する。(所得税)

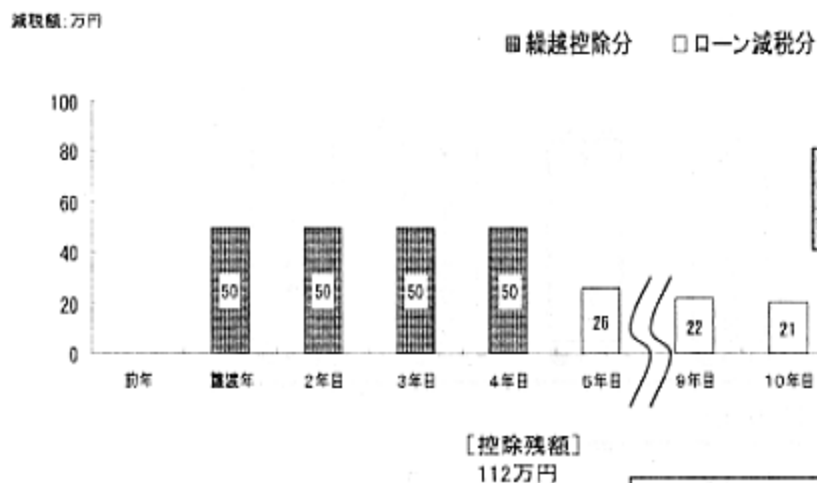
○制度のイメージ



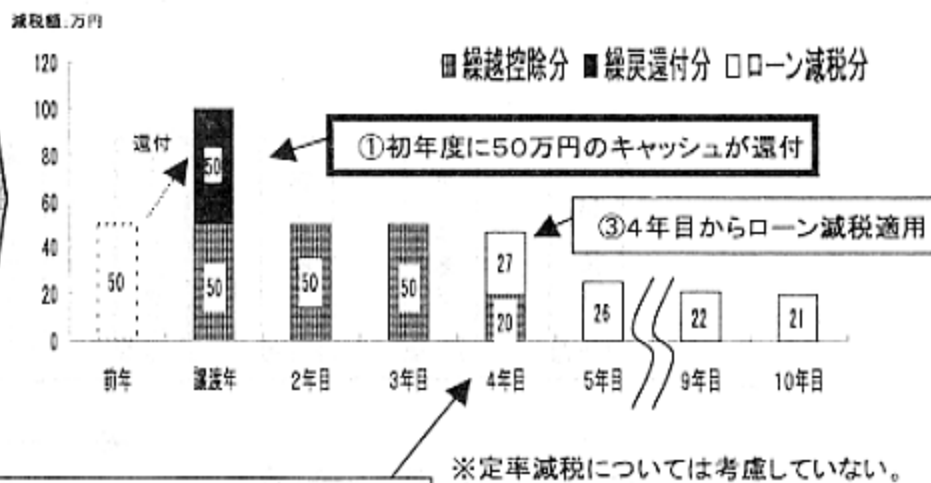
○効果 (ローン減税と併用の場合のモデル)

前提：年収880万円(給与所得672万円)、譲渡損失2800万円、買換借入金3000万円、年利3%、25年償還、配偶者・子供2人

現行(ローン減税+繰越控除)



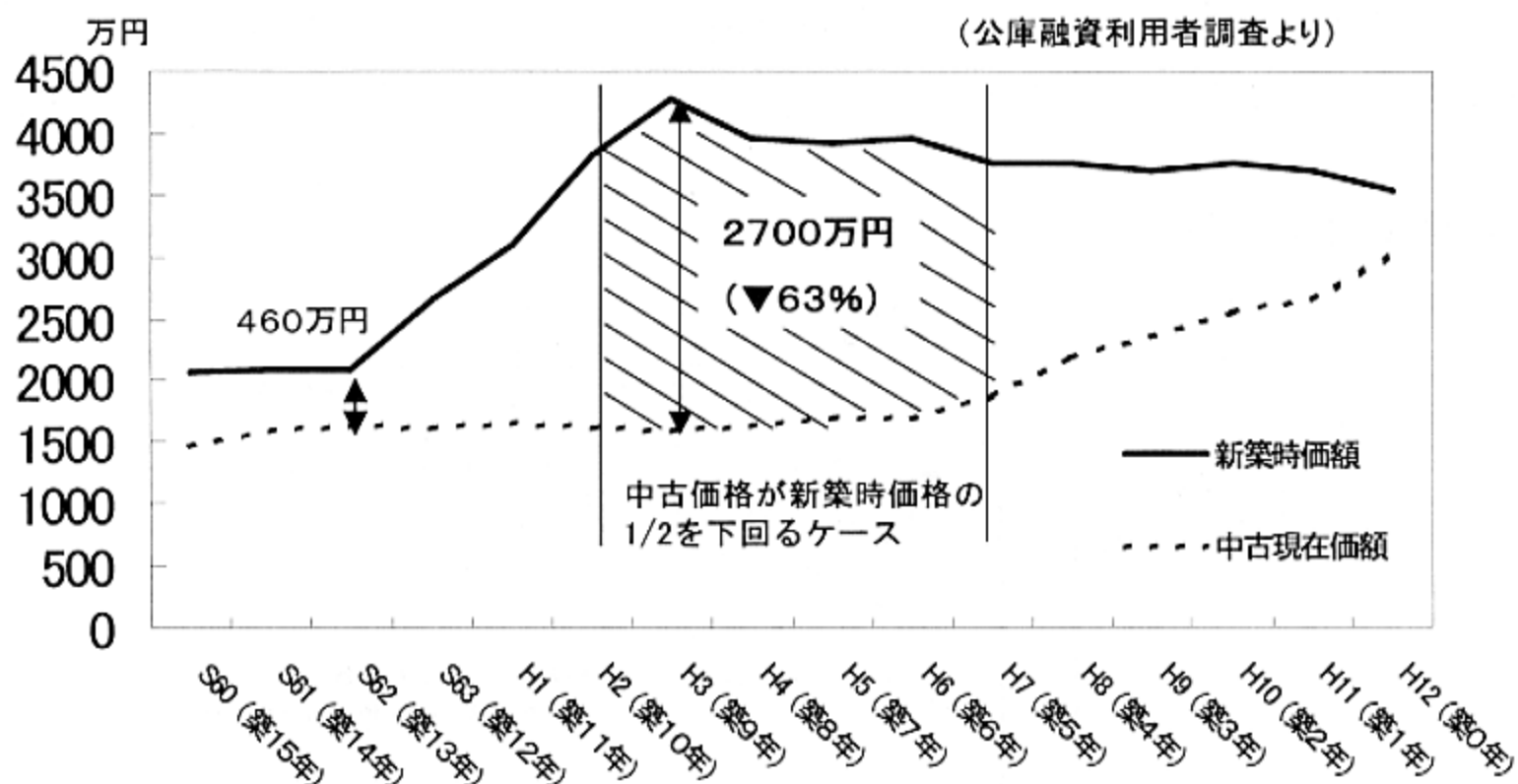
制度創設後(ローン減税+繰越控除+繰戻還付)



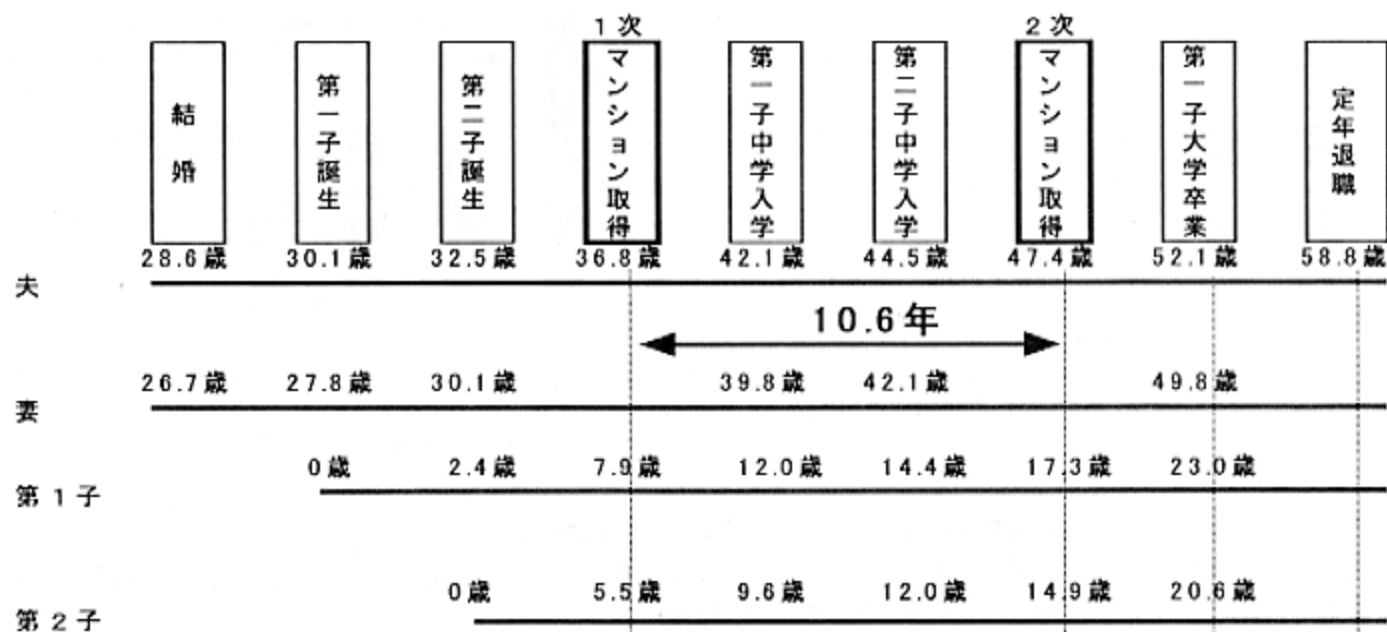
- ①初年度に50万円のキャッシュが還付されることによる初期負担軽減
- ②繰越控除期間が実質的に1年延長されることにより、控除しきれなかった損失額につき20万円減税額が増加
- ③ローン減税の適用が1年早まり、27万円の減税額の増加
- 〔②、③のトータルで47万円(341万円→388万円)の総減税額の増加〕

○参 考

①マンションの建築時期別平均価格（新築時・中古）の変化



②平均的ライフサイクルと住宅取得



(資料) 結婚年齢、第1子及び第2子年齢は「平成10年人口動態調査」(厚生省)
 定年退職年齢は「平成8年高齢者就業実態調査」(労働省)
 マンション取得年齢は「平成11年度利用者調査報告 マンション購入融資編」(住宅金融公庫)