

『住宅ローン控除の改正について』

平成20年11月26日

1. 住宅ローン控除の概要

一般に住宅ローン控除と呼ばれていますが、正式には「住宅借入金等特別控除」といいます。住宅ローンを利用してマイホームを新築等した場合で、一定の要件に当てはまれば、一定額が所得税額から控除されます。一般国民がマイホームを持ちやすくし、住宅市場の活性化を通じて景気浮揚を図っていく目的で作られた減税制度です。

2. 現在の住宅ローン控除の控除額

控除額の計算方法は二通りあって、納税者が自分に有利な方法を選択出来ます。具体的には、控除期間を10年にするか15年にするかの選択です。

(ただし、初年度に選択した後に変更する事は出来ません。)

平成20年中に居住開始した場合の計算方法は以下の通り。

<10年控除を選択した場合>

1年目～6年目 各年の住宅ローンの年末残高×1% (最高で20万円まで)
7年目～10年目 各年の住宅ローンの年末残高×0.5% (最高で10万円まで)

<15年控除を選択した場合>

1年目～10年目 各年の住宅ローンの年末残高×0.6% (最高で12万円まで)
11年目～15年目 各年の住宅ローンの年末残高×0.4% (最高で8万円まで)

どちらの方法を選択しても、最終的な合計減税額は最高で160万円です。所得の少ない方は、その年の所得税額から控除しきれない場合がある為、15年方式が有利になります。例えば、元々の所得税が15万円の方は、住宅ローン控除が20万円あっても所得税がゼロになるだけです。差額の5万円が現金で還付されるなどと言う事はありません。

毎年の所得税額が20万円を確実に超える見込みの方は、どちらを選択しても控除額は同じです。そうでない方は、15年控除を選択する方が有利になる場合があります。

現在の控除額の計算では、ローンの年末残高が多いと控除額も多くなります。ただ年末残高が2000万円を超えると控除額は増えませんので、借入額の検討も重要です。

3. 住宅ローン控除の適用要件

どのような場合にこの減税に当てはまるのかは、細かい規定があります。

- (1) 住宅を取得してから6ヶ月以内に入居し、その年の年末まで住んでいること。
- (2) この規定の適用を受ける年の、合計所得金額が3千万円以下であること。
- (3) 床面積が50平方メートル以上であり、半分以上を居住用に使用するものであること。
- (4) 住宅ローンの返済期間が10年以上であること。
- (5) 居住した年とその前後2年の5年間に、一定の譲渡所得の特例をうけていないこと。
- (6) 中古住宅の購入の場合は、築20年(耐火建築は25年)以内又は一定の耐震基準等の規格を満たすものであること。

* その他、実際の適用手続きには細かい書類も必要となりますので、ローン借入前に十分な確認が必要です。

4. 今後の改正と注意点

先日発表された緊急経済対策で、来年以降、この住宅ローン控除が大幅に拡充される予定です。減税額も、現在の最高160万円から600万円へとなる予定です。適用要件の変更も検討中です。

詳細はまだ未定ですが、

所得税の減税だけで控除しきれない人は、住民税からも控除出来るようにしたらどうか・・・

住宅ローンを借りずに自己資金で買った人も減税したらどうか・・・

等々、

住宅購入を検討中の方にはプラスになりそうな改正が予定されております。

住宅ローン控除の制度は、今までも、毎年のように変更や改正が繰り返されております。居住開始のタイミングが一年ずれただけで、控除額がトータルで100万円以上違った年もありました。今回の改正では、一年ずれるだけで440万円の差額がでる可能性があります。適用要件や控除額の大幅な改正が予定されるだけに、今後の法律改正の動向には十分な注意が必要です。

西宮市愛宕山6番52号
安永税理士事務所
税理士 安永毅
<http://an-ei.com/>