



住宅ローン控除



住宅ローン控除制度とは、一定の条件の住宅ローンを利用して、建築・購入、増改築を行ったマイホームに対して、一定の年数まで、年末の住宅ローンの残高に応じて所得税および住民税からの控除を受けられる制度です。

住宅ローンの返済負担の一部を税金の還付という形で戻してもらえるこの制度は、国の住宅取得支援政策のひとつで、経済環境など様々な理由によりその時々で仕組みが変わってきました。

平成25年度税制改正大綱では、住宅ローン減税を平成26年1月1日から平成29年末まで、4年間延長することが盛り込まれました。

そのうち平成26年4月1日から平成29年末までに、認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)を取得した場合の最大控除を500万円に、それ以外の住宅を取得した場合には400万円にそれぞれ拡充することとなりました。

ここでは、現在の住宅ローン控除制度を、住宅ローン控除額の計算方法、控除を受ける為の条件、申告の手順などから見てみます。

■住宅ローン控除額の計算方法■

平成25年に住宅ローンを利用する場合、一般住宅は10年間ローンの年末残高の1%が毎年の所得税から控除されます。その年の所得税から控除しきれない額は住民税から控除できます。

【住民税から控除できる限度額】

★平成26年3月末までに住宅取得した場合
⇒ 所得税の課税総所得金額等 × 5% (最大9万7500円)

★平成26年4月1日から平成29年末までに住宅取得した場合
⇒ 所得税の課税総所得金額等 × 7% (最大13万6500円)

認定長期優良住宅や認定低炭素住宅の場合は、最大控除が高く設定されています。

■住宅ローン控除を受けるための条件■

住宅ローン控除を受けるためには、対象となる住宅と控除を受ける人の両方が一定の条件を満たす必要があります。

【新築住宅を取得した場合】

- ① 新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること
- ② この特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ③ 新築又は取得をした住宅の床面積(登記簿に表示されている床面積)が50㎡以上であり、床面積の2分の1以上の部分が、専ら自己の居住の用に供するものであること
- ④ 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築又は取得のための一定の借入金又は債務(民間の金融機関や住宅金融支援機構等の住宅ローン等)があること
- ⑤ 居住の用に供した年とその前後の2年ずつの5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例等の適用を受けていないこと。
- ⑥ 増改築の場合には、これらに加えて、増改築の工事費用が100万円以上で、その費用の1/2以上が自分の居住用部分の工事費用であること。

※(⑥は、増改築の場合のみ)

■住宅ローン控除を受けるための申告■

住宅ローン控除制度を利用して所得税および住民税の控除を受けるには、登記簿謄本や金融機関等からの借入金残高証明書等の必要書類を添付して入居翌年の3月15日までに確定申告を行う必要があります

給与所得者の場合は、翌年以降は、税務署から送られてくる「給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」と住宅ローンを利用している金融機関等の「借入金残高証明書」を年末調整の書類に添付して勤務先に提出する方法で控除の申告ができます。

マイホームを建築した後に、住宅ローン控除を上手に活用することは家計にとって大切なことです。

特に「認定長期優良住宅」や「認定低炭素住宅」は環境に配慮した住宅に長期にわたって住み続けることを国が後押しすることを目的に作られた基準なので、「一般住宅」よりも税制面での優遇が受けられます。

家づくりを考える場合は、住宅ローン控除制度を上手に活用する視点も併せて計画をたててみましょう。

【一般住宅の場合】

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
平成24年	10年間	3,000万円	1.00%	300万円
平成25年		2,000万円		200万円
平成26年1月~3月				
平成26年4月~平成29年12月	10年間	4,000万円	1.00%	400万円

【認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合】

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
平成24年	10年間	4,000万円	1.00%	400万円
平成25年		3,000万円		300万円
平成26年1月~3月				
平成26年4月~平成29年12月	10年間	5,000万円	1.00%	500万円

新築・増改築は
もちろん、キッチンや
トイレの改修など
ちょっとした事でも
お気軽に
ご相談下さい!!

定休日のご案内

日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

※丸の付いている日が定休日です。