

5分でわかるマイホームの税金シリーズ

Ⅱ.マイホームの税金(取得編)

住宅ローン控除



税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



1. 住宅ローン控除とは

一定の住宅用家屋を取得し、又は、増改築して自己の居住の用に供した場合には、借入金の年末残高のうち最大4,000万円までの部分について一定の金額を最高10年間にわたり所得税を控除することができます。

2. ローン控除で戻ってくる税額

$$\text{控除額} = \text{※年末借入金残高} \times \text{控除率}(0.7\%)$$

※年末借入金残高次のうち一番少ない額

- ① 取得価額
- ② 控除残高上限(新築・買取再販:3,000~5,000万円、消費税ナシ等:2,000~3,000万円)

※控除上限はP3・4参照

- ③ 住宅ローン年末借入金残高

3. 住宅ローン控除の基本

控除率		一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅		5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅		4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅		3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円			
		その他の住宅		2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円					
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))					

※既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

※手続きの簡素化

①中古住宅の築年数要件の廃止

登記簿上の建築日付が1982年(昭和57年)1月1日以降の中古住宅は「新耐震基準」に適合しているとみなし適用（木造等築20年以内、マンション等築25年以内の築年数要件廃止）2022年(令和4年)1月1日以降の入居に適用

②借入金の年末残高証明書の提出不要

ローン控除適用年の確定申告時、翌年以降の年末調整時、借入金の年末残高証明書の提出は不要に（債権者の対応：銀行等は借入金の年末残高などの必要事項を記載した調書を作成し、税務署に提出することに）
2023年(令和5年)以後の入居について、2024年(令和6年)以後の確定申告・年末調整について適用

4. 改正の概要

(1)改正のポイント

①4年間延長

2025年(令和7年)末までに入居

②会計検査院の指摘(支払金利<税額控除額)

①控除率

1.0%⇒0.7%(縮減)

②借入限度額

一般住宅:4,000万円⇒2023年末入居まで3,000万円(縮減)⇒2025年末入居まで2,000万円(縮減)

③所得要件

合計所得金額3,000万円以下⇒2,000万円以下(縮減)

④所得税額から控除しきれない場合の住民税控除額

最高13.65万円⇒最高9.75万円(縮減)

(2)床面積要件の緩和

物件の床面積要件が緩和される。上記(1)に該当する場合で、合計所得金額1,000万円以下の者については、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅も対象となる。

	R3改正(追加)	原則
床面積	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上
対象者	合計所得金額1,000万円以下	合計所得金額2,000万円以下

床面積の判定(登記簿)	
形態	判定面積
マンション	専有部分のみ
店舗併用住宅等	店舗等の部分も含めた全体※注
夫婦や親子等共有住宅	共有部分を含めた建物全体

※注:2分の1以上が自己の居住用であること

《主な適用要件》

<p>対象となる ローン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅とその敷地の取得のための借入金であること。 ●返済期間10年以上の借入金があること。 ●下記の借入金金融機関等からの借入であること。 <ul style="list-style-type: none"> ①銀行 ③信用金庫 ⑤地方公共団体 ②住宅金融支援機構 ④各種公務員共済組合 ⑥勤務先(年利0.2%以上のもの)など
<p>住宅の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積(登記簿面積)50㎡以上、50%以上は居住用。 <p>(注)家屋の一部が自己の居住用以外に利用される場合でも全体の床面積により判定します。</p> <p>建物が共有でも持分割合を乗じることなく、全体の床面積で判定をします。</p>
<p>入居時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●取得・増改築後6ヶ月以内に入居、入居後引き続き住んでいること。
<p>適用期限</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●令和7年12月31日までの入居。
<p>その年の所得合計</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●2,000万円以下
<p>その他の特例 との関係</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●その年の前後各2年間、合計5年間に前の自宅で3,000万円特別控除や買換え特例(特定居住用財産の買換え特例、相続等により取得した居住用財産の買換え特例)を使っている場合は適用できません。 ●居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除・特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除とは併用可能です。この場合、譲渡の年と翌年以降3年間は、譲渡損失の繰越控除を優先し、適用期間の残りの年に住宅ローン控除を適用することになります。

5. ローン控除を受けるための要件

* 中古住宅を購入するに当たり住宅都市整備公団等の割払債務を引継ぐ場合には、その残済期間が10年以上であるときは、ローン控除の対象になる。

<土地を先行取得した場合>

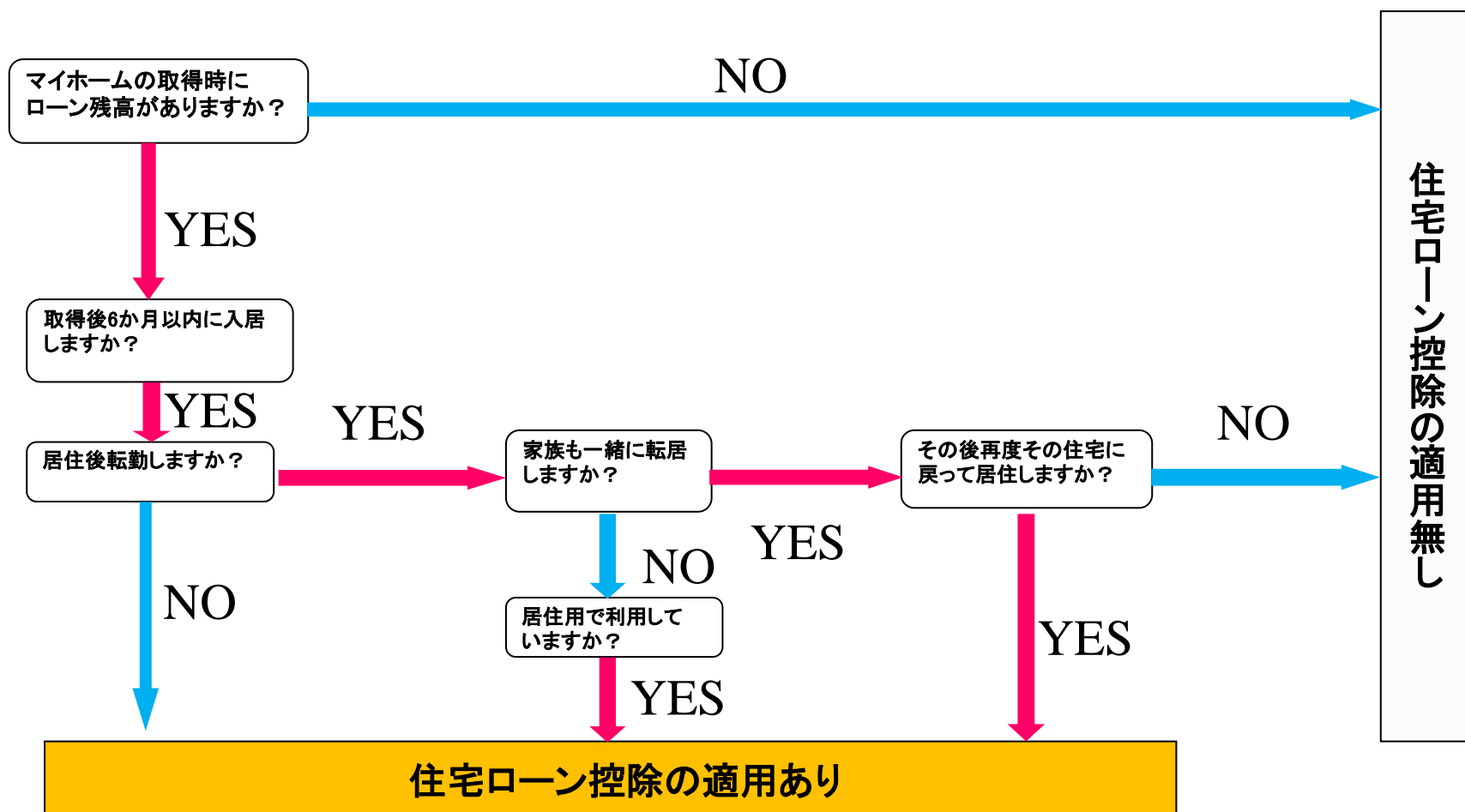
改正法により、住宅の取得のための借入金と一体として借り入れた返済期間10年以上の土地借入金も住宅ローン控除の対象になりました。これについては次のような基準のいずれかを満たせば先行取得した土地のローンも対象になります。

- ①建築条件付住宅分譲では、3ヶ月以内(建築)請負工事契約を締結すること。
- ②土地取得から2年以内にこの土地の上にローン付で住宅を取得すること。
- ③住宅金融支援機構、沖縄振興開発公庫、年金福祉事業団等から新築の日前に借入金で土地を取得すること。
- ④地方公共団体等からの借入金で建築条件が付されているもの。

6. ローン控除は所得税額控除です

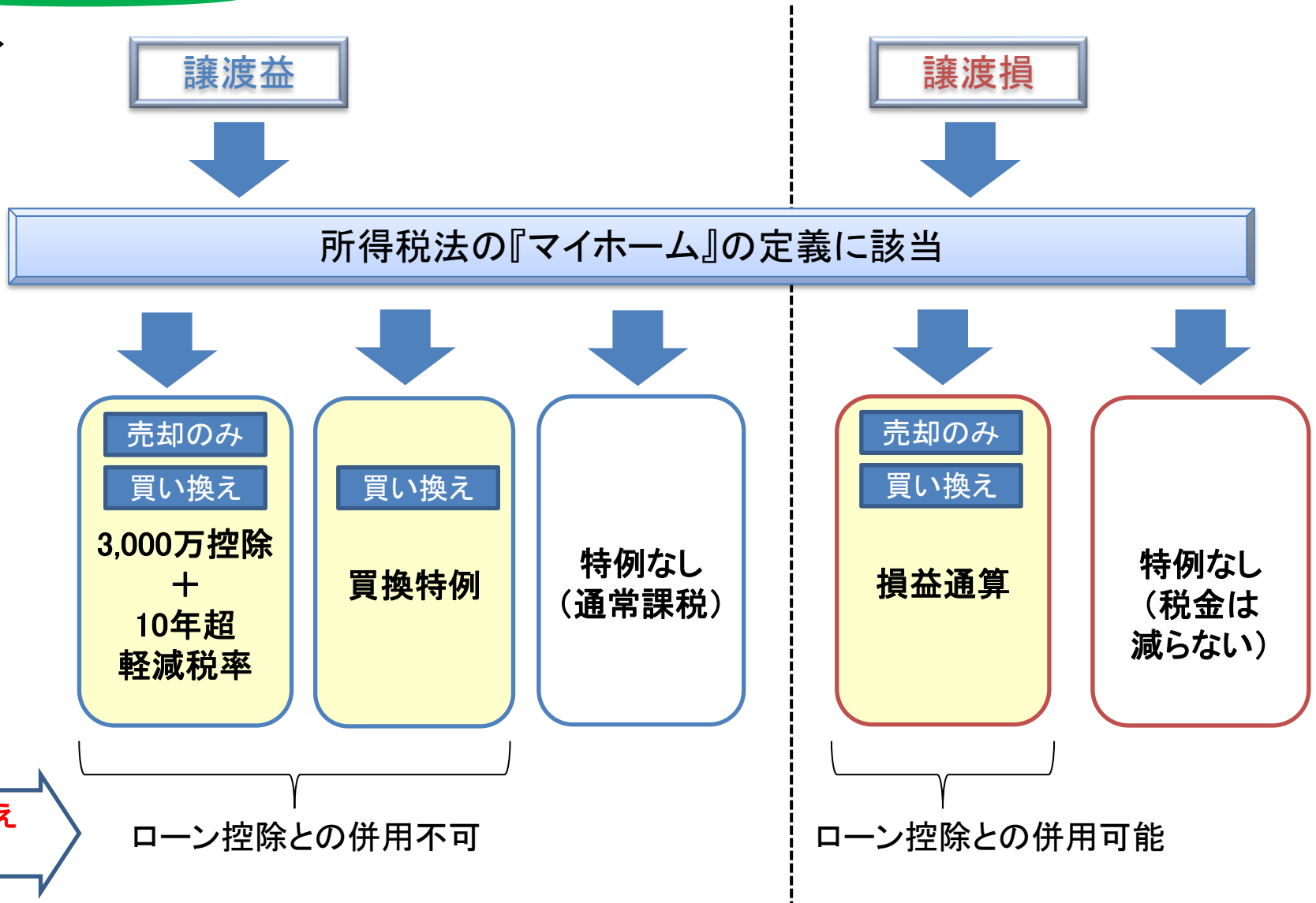
ローン控除は税額控除、つまり住宅をローン付きで購入したときにすでに課税されている税金(所得税)を控除(還付)してくれる制度です。ということは所得税が課税されている人にでないとローン控除はできません。たとえば家庭の主婦や現役を引退した年金暮らしのお年寄りなどは、所得税が課税されていない場合がございます。従ってローン控除により控除すべき所得税がない(税金が還付されない)ということになってしまいます。

《フローチャートで要件を確認》



1. マイホームの特例

《概要》



買い換え
注意!

売却益でも売却損でも特例があります。特例を受けたい場合は要件を確認しておきましょう。

2. 3,000万円控除と軽減税率

売却益にかかる譲渡税を軽減してもらえる制度。所有と居住の事実が重要。

前提条件: 売却代金4,400万円、45年前に土地建物を購入しているが取得費不明、譲渡費用170万円

(1) 居住用の3,000万円控除・軽減税率を適用した場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,400\text{万円} - 220\text{万円} - 170\text{万円} = 4,010\text{万円}$$

$\hookrightarrow 4,400\text{万円} \times 5\%$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (4,010\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 14.21\% = \underline{144\text{万円}}$$



もし3,000万円特別控除を適用しないで売却したら

(2) 居住用の3,000万円控除・軽減税率を適用しなかった場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,400\text{万円} - 220\text{万円}(\text{※}) - 170\text{万円} = 4,010\text{万円}$$

$\hookrightarrow 4,400\text{万円} \times 5\%$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (4,010\text{万円} - 0\text{万円}) \times 20.315\% = \underline{815\text{万円}}$$

居住用の売却で
671万円も損です

ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

