

2009年の税制改正で「住宅ローン減税」が大幅に拡充されました。

ここ数年、年々縮小傾向にあった住宅ローン減税ですが、今回の改正で過去最大規模の住宅ローン減税となりました。住宅ローンを利用しないでも適用される減税措置も盛り込まれており、マイホーム購入やリフォーム等で受ける恩恵も大きなものとなります。

今回は、住宅ローン減税を活用するために知っておきたいキホンについてご説明します。



住宅ローン減税の基本的な仕組みと改正内容

住宅取得やリフォーム(増改築)をした場合、所得税が一定額控除される制度は、税制面からの嬉しいバックアップです。

2009年の税制改正で、住宅ローンを利用しなくても適用される減税措置も盛り込まれました。どのような場合に適用できるか一覧にまとめました。(下表)

| 住宅ローン控除と特別税額控除の適用関係 | | 住宅ローン | |
|---------------------|----------|------------|--------|
| | | あり | なし |
| マイホーム取得等 | 種類 | 住宅借入金等特別控除 | 特別税額控除 |
| 新築・取得 | 一般住宅 | ① | — |
| | 中古住宅 | ② | — |
| | 長期優良住宅 | ③ | ⑦ |
| 増改築 | 一般の増改築 | ④ | — |
| | バリアフリー改修 | ⑤ | ⑧ 重複適用 |
| | 省エネ改修 | ⑥ | ⑨ 適用 |

税制改正により、新しい制度の創設や、適用要件の緩和、制度内容の拡充がありました。

住民税からの控除制度が創設されました。

①～④の住宅ローン減税の適用がある人で、その年分の所得税額から控除しきれなかった残額がある人については、翌年度分の住民税額から控除されます。この制度は確定申告の手続きを行えば、住民税の控除を受けるための手続きをする必要がありません。

住宅ローンを利用しなくても適用されます。

一定の省エネ改修工事やバリアフリー工事を行った場合、住宅ローンの有無に関わらず、一定の金額を所得税から控除する制度が創設されました。また、⑧バリアフリー改修と⑨省エネ改修を重複して適用することが可能(限度額あり)です。

転勤等で居住できない場合の救済措置ができました。

従来の住宅ローン控除制度では、住宅を取得して6カ月以内に居住したにも関わらず、転勤により引越しをし、年末に居住していないために住宅ローン控除の適用を受けることができませんでした。また、その後、その住宅に再入居しても適用を受けることができませんでした。しかし、税制改正により、一定の要件の下で、その住宅に再入居した場合でも、住宅ローン控除の適用を受けることが可能になりました。

増改築後の居住開始でも適用可能になりました。

従来の住宅ローン控除制度では、自己が所有し、居住の用に供している家屋に限られていました。例えば、親から住宅を相続した場合、いったん引越しをし居住してから増改築をしないと、適用を受けることができませんでした。しかし、税制改正により、居住前に増改築をした場合でも、住宅ローン控除の適用を受けることが可能になりました。

減税措置の適用を受けるには「確定申告」が必要です。

左記の減税措置全てに共通する要件は右表のとおりです。また、それぞれの減税措置によって以下のように主要な要件が異なります。(下表)

| | |
|------|--------------------------------|
| 所得要件 | 3000万円以下 |
| 住宅要件 | 床面積:50㎡以上(登記簿) |
| 居住要件 | 居住部分:1/2以上 |
| 居住要件 | 6カ月以内に居住 |
| 手続き | 確定申告 |
| その他 | 長期譲渡所得(居住用財産)の適用を受けていない |
| 必要書類 | 住民票 登記事項証明書 源泉徴収票(給与所得者) |

住宅を新築・取得した場合(住宅ローン有り)

| | ①一般住宅(新築) | ②一般住宅(中古) | ③長期優良住宅 |
|----------|---|--|---------------------------|
| 居住年 | H21.1.1～H25.12.31 | | H21.6.4～H25.12.31 |
| 控除期間 | 10年間 | | |
| 控除率 | 借入金の年末残高等の1.0% | | 借入金の年末残高等の1.2%(H24以降1.0%) |
| 借入金要件 | 年末に借入金の残高有り | | |
| 償還期間 | 10年以上 | | |
| 借入金対象限度額 | 最大5000万円 | | |
| 居住要件 | 取得・増改築より6カ月以内に居住し、年末まで引き続き居住していること | | |
| 住宅の要件 | — | 耐火建築物:築25年以内 耐火建築物以外:築20年以内 上記以外:一定耐震基準に適合 | 認定長期優良住宅 |
| 住民税からの控除 | 所得税から控除できなかった部分を住民税から控除できる。(総所得の5%まで) | | |
| 必要書類 | 住宅借入金等特別控除額の計算明細書 借入金の年末残高等証明書 請負契約書・売買契約書の写し | | |

住宅を増改築した場合(住宅ローン有り)

| | ④一般の増改築 | ⑤バリアフリー改修 | ⑥省エネ改修 |
|----------|---|---|--|
| 居住年 | H21.1.1～H25.12.31 | H19.4.1～H25.12.31 | H20.4.1～H25.12.31 |
| 控除期間 | 10年間 | 5年間 | |
| 控除率 | 借入金の年末残高等の1.0% | 増改築費用:借入金残高の1.0% うちバリアフリー・省エネ改修: 〃 2.0% | |
| 借入金要件 | 年末に借入金の残高有り | | |
| 償還期間 | 10年以上 | 5年以上または死亡時一括償還 | 5年以上 |
| 借入金対象限度額 | 最大5000万円 | 増改築工事費用1000万円 うちバリアフリー・省エネ工事費用200万円 | |
| 居住要件 | 取得・増改築より6カ月以内に居住し、年末まで引き続き居住していること | | |
| 増改築の要件 | — | 特定居住者によるもの 30万円超の対象工事費※ (※居住用部分1/2以上の場合) 廊下拡幅、階段の勾配緩和、浴室・便所・屋内段差改良、手すり設置、引戸への取替、床の滑り | 30万円超の対象工事費※ (※居住用部分1/2以上の場合) 1.窓の断熱工事、2.1と併せて行う床・天井・壁の断熱工事、3.1・2と併せて行う太陽光発電装置設置工事 |
| 住民税からの控除 | 所得税から控除できなかった部分を住民税から控除できる。(総所得の5%まで) | — | — |
| 必要書類 | 住宅借入金等特別控除額の計算明細書 借入金の年末残高等証明書 請負契約書・売買契約書の写し | 建築確認済証・検査済証・介護保険被保険者証の写し | 増改築等工事証明書 |

住宅ローン無しの場合

| | ⑦長期優良住宅 | ⑧バリアフリー改修 | ⑨省エネ改修 |
|---------|--------------------------------|---|--|
| 居住年 | H21.6.4～H23.12.31 | H21.4.1～H22.12.31 | |
| 控除期間 | 居住年のみ | | |
| 控除率 | 性能強化費用相当額(上限1000万円)×10% | バリアフリー工事費又は標準的な費用相当額の少ない方(上限200万円)×10% | 省エネ改修工事費又は標準的な費用相当額の少ない方(上限200万円(太陽光発電300万円))×10% |
| 増改築等の要件 | 認定長期優良住宅の新築・取得 | 特定居住者によるもの 30万円超の対象工事費※ (※居住用部分1/2以上の場合) 廊下拡幅、階段の勾配緩和、浴室・便所・屋内段差改良、手すり設置、引戸への取替、床の滑り | 30万円超の対象工事費※ (※居住用部分1/2以上の場合) 1.窓の断熱工事、2.1と併せて行う床・天井・壁の断熱工事、3.1・2と併せて行う太陽光発電装置設置工事 |
| 必要書類 | 特別税額控除の計算明細書 請負契約書・売買契約書の写し | 長期優良住宅建築等計画の認定通知書写し 住宅用家屋証明書 | 介護保険被保険者証の写し 増改築等工事証明書 |

税制改正によって、大幅に拡充した住宅関連税制。これらの税制を上手に活用しながら、自分たちのライフプランに合った資金計画・マイホーム購入を目指しましょう。

※2009年10月1日現在の法令に基づき制作しています。申告の際は最寄りの税務署等にてご確認ください。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。