

～マイホーム新築のチャンス到来～

史上最大！

住宅ローン税制活用法



2009.09.05  
阪急グランドビル26F会議室



経済ジャーナリスト  
阪南大学講師、税理士  
ファイナンシャルプランナー  
堀 浩司



廃止予定が、史上最大の住宅ローン減税に復活

平成21年からの新住宅ローン控除制度

最大控除額・一般住宅500万円、認定長期優良住宅600万円

居住開始年	年末残高限度額	控除率	控除期間
平成21年	5000万円(5000万円)	1%(1.2%)	10年
平成22年	5000万円(5000万円)	1%(1.2%)	10年
平成23年	4000万円(5000万円)	1%(1.2%)	10年
平成24年	3000万円(4000万円)	1%(1.0%)	10年
平成25年	2000万円(3000万円)	1%(1.0%)	10年

( )書きは一定の長期優良住宅に適用される。

## 廃止予定が、史上最大の住宅ローン減税に復活

### 平成20年と平成21年の比較

最大控除額・一般住宅500万円、認定長期優良住宅600万円

住宅ローン3000万円30年返済 年収600万円サラリーマン 妻と子ども2人の4人家族

	平成20年				平成21年	
限度額	2000万円				5000万円	
控除期間	10年		15年		10年	
控除率	1～6年	1.0%	1～10年	0.6%	1～10年	1.0%
	7～10年	0.5%	11～15年	0.4%		
ローン減税額	928,300円		1,382,300円		2,0722,000円	

## 適用対象となる借入金等の範囲

### 適用対象となるローン

- 住宅の購入・新築・増改築のためのローンで  
返済期間が10年以上のもの
- 住宅とともに土地を購入するためのローン  
※先行取得の場合は、住宅新築前2年以内の土地取得に限る  
※土地のみローンの場合は、住宅ローン減税の適用はない
- 住宅ローンが2つ以上ある場合は、その残高を合計
- 住宅ローンの残高は、金融機関が発行する証明書による
- 社内融資制度による場合は、利率が年1%以上のもの  
※会社から利子補給がある場合は、  
実質金利が年1%以上のもの

## 適用対象となる家屋等の範囲

### ①新築住宅

- ・自己の居住用住宅
- ・家屋の総床面積が50㎡以上
- ・居住用部分の床面積が総床面積の2分の1以上

### ②中古住宅

- ・自己の居住用住宅
  - ・家屋の総床面積が50㎡以上
  - ・居住用部分の床面積が総床面積の2分の1以上
  - ・取得日前20年(耐火建築物25年)以内に建築
- ※耐震基準適合住宅は、築後経過年数の要件なし

## 適用対象となる増改築の範囲

### ③増改築等

- ・建築基準法上の大規模修繕、大規模模様替えで  
証明がされたもの
- ※一定の省エネ・バリアフリー・耐震改修工事が含まれます
- ・工事後の家屋の床面積が50㎡以上
- ・工事費用が100万円以上
- ・工事後の家屋の床面積の半分以上が自己の居住用

## 所得税で控除しきれない場合

所得税で控除しきれない残額相当額を個人住民税から控除

(平成21年～25年入居者に係る特例)

- 個人住民税から控除できる住宅ローン控除額  
次のいずれか少ない金額
  - ・所得税課税総所得×5%(限度額97,500円)
  - ・所得税額からの控除しきれない金額
- 市町村への申告手続き  
市町村に対する申告手続きは不要です

## 所得税で控除しきれない場合 具体例

給与収入600万円サラリーマン 妻と高校生、中学生の4人家族

住宅ローン年末残高2500万円

	ローン減税前	ローン減税額	納税額
所得税	83,000円	83,000円	0円
住民税	200,500円	83,000円	117,500円
住宅ローン減税額合計		166,000円	
計算上のローン減税額	$25,000,000円 \times 1\% = 250,000円$		

## 住宅ローン減税、こんな場合は・・・？



## 住宅ローン減税、こんな場合は・・・？

### 居住開始年に転勤があった場合

- 住宅ローン減税の要件
  - ・購入、新築、増改築等の日から6か月以内に入居
  - ・適用を受ける年の12月31日まで引き続き居住
  - ・合計所得金額が3000万円を超える年は適用不可
- 住宅ローン減税の適用を受けていた者
  - ・転勤等やむを得ない事情で居住できなくなった後、  
再び居住した場合→再入居年以降ローン減税適用可能
- 居住開始年に転勤し、住宅ローン減税未適用の者(新設)
  - ・改正前 転勤等が明けて再入居した場合も適用不可
  - ・平成21年以降 転勤等が明けて再入居した場合 適用可能

## 住宅ローン減税、こんな場合は・・・？

### 連帯債務の場合

#### ●連帯債務の場合の原則

当事者間で特約を定めた場合を除き、  
取得した住宅の持ち分に応じて債務を負担することになる。

#### ●具体例

自己資金・夫1000万円、妻500万円

住宅ローン3000万円(連帯債務)

マイホーム4500万円(夫1/2、妻1/2の共有)



夫・マイホーム2250万円－自己資金1000万円＝ローン1250万円

妻・マイホーム2250万円－自己資金500万円＝ローン1750万円

## 住宅ローン減税の手続き

入居した翌年2月16日～3月15日の間に所得税確定申告

#### ●添付書類(新築住宅の場合)

- ・金融機関発行のローン年末残高の証明書
- ・家屋及び土地の登記簿謄本又は抄本
- ・売買契約書、請負契約書等の取得・建築金額の分かる書類
- ・住民票の写し(居住開始の日確認)
- ・源泉徴収票(サラリーマンの場合)

#### ※2年目以降のサラリーマン

会社の年末調整で住宅ローン減税を受けることができる

- ・住宅ローン控除証明書(税務署)
- ・金融機関発行のローン年末残高の証明書

## 新投資型減税制度

### ●認定長期優良住宅の新築等

- ・平成21年6月4日から平成23年12月31日までに新築・取得
- ・新築等の日から6ヵ月以内に居住開始

### (所得税からの特別控除額)

標準的な性能強化費用の額(1000万円限度) × 10%

### ※住宅ローン減税との選択適用

控除しきれない金額は翌年分の所得税から控除

合計所得金額が3000万円を超える場合は適用不可

## 相続時精算課税と住宅取得等資金贈与の特例

		相続時精算課税制度		住宅資金特例
		通常	住宅取得資金	住宅取得資金
年齢	贈与者	65歳以上の親	親(年齢制限なし)	直系尊属
	受贈者	20歳以上の子		20歳以上の子
特別控除額		2500万円	3500万円	500万円
適用期間		恒久的措置	H15.01.01~21.12.31	H21.01.01~22.12.31