

いちかわ税理士事務所 ニューストピックス

Team ICHIKAWA
NEWS & TOPICS

Vol.3

住宅ローン控除とはどういうもの??

住 宅ローン控除は、正式には『住宅借入金等特別控除』といい、税制上、税額控除のひとつとなっています。税額控除なので、「住宅ローン減税」と言われることもあります。

ひとくちで言えば、マイホームを購入する際に住宅ローンを借り入れていた場合、一定期間にわたってローン残高に応じた金額が所得税から差し引かれる(還付される)というものです。



税 額控除とは、社会保険料控除や生命保険料控除など、所得税を計算する前に差し引かれる「所得控除」とは異なります。計算された所得税から税金が差し引かれ、納めすぎた税金が戻ってくるというものです。そのため、住宅ローン控除で多額の税金が戻ってくると勘違いされますが、納めた所得税以上には戻ってきません。

POINT

- 自己居住用の住宅の新築・取得
- 住宅の取得とともに敷地の取得
- 一定の増改築
- 以上の条件に当てはまり、返済期間10年以上のローンを借りていること

● 対象となる住宅の条件

一般住宅	認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)
住宅の新築:床面積50㎡以上 新築住宅の取得:床面積50㎡以上 既存住宅の取得:床面積50㎡以上 築後20年以内(耐火建築物は25年以内) または耐震基準に適合する事 増改築など:床面積50㎡以上	住宅の新築 →認定住宅であること、床面積50㎡以上 新築住宅の取得 →認定住宅であること、床面積50㎡以上



中 古住宅でも住宅ローンの控除の適用を受けられますが、建築後の年数に条件があります。マンションなどの耐火建築物などは25年、木造などは20年という条件があります。中古住宅をリノベーションして楽しむのが人気のようですが、築年数をよく確認してください。

POINT

<借入の条件>

- 各金融機関をはじめ、勤務先からの融資も対象となります
- 親族や知人からの借入れは対象外です
- 返済期間が10年以上のローンが対象
- 以上の条件に当てはまり、返済期間10年以上のローンを借りていること
→繰り上げ返済などで返済期間が10年を切ってしまうと、その時点で住宅ローンの適用は終了となります

住宅の種類	居住開始日	借入金などの年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
一般住宅	平成26年4月～平成31年6月	4,000万円	1.00%	40万円	400万円
認定住宅(長期優良住宅、低炭素住宅)	平成26年4月～平成31年6月	5,000万円	1.00%	50万円	500万円

繰り上げ返済をすれば借入れ残高が減り、控除額も減額されますが、一方で繰り上げ返済をすることによって定年退職前にローンを完済できるめどが立つのなら、ライフプランとしては優先すべきでしょう。目先の住宅ローン控除に縛られて、人生の選択を間違えないようにしてください。あくまでも住宅ローン控除は、プラスアルファの特典と考えて、しっかりとした住宅取得プランを検討しましょう。

