



## 《会計・税務の知識》 確定申告～住宅ローン控除～

住宅ローンを利用して住宅を取得した場合、一定期間にわたって所得税が減額されます。さらに所得税で控除しきれなかった額は住民税で減額されます。多くの方が該当し、所得税が還付されることもある制度ですから、忘れずに確定申告をしたいものです。今回は、住宅ローン控除についてご紹介します。

### 1. 住宅ローン控除適用条件

住宅ローン控除の適用を受けるには、次のすべての要件に該当する必要があります。

＜新築住宅の場合＞

|        |   |
|--------|---|
| ① 居住時期 | 住宅の取得をしてから6か月以内、かつ12月31日まで引き続き居住している                                    |
| ② 所得基準 | 合計所得金額が3,000万円以下  |
| ③ 返済期間 | 住宅ローンの返済期間が10年以上である   |
| ④ 特例適用 | 居住開始年と前後2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」や「3,000万円特別控除」などの適用を受けていない      |
| ⑤ 面積基準 | 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、店舗や事務所などの併用住宅の場合には、床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である |

さらに、認定長期優良住宅に該当するためには、耐久性、耐震性等に一定の措置が講じられ、長期優良住宅建築等計画の認定通知を受けることが必要です。

＜中古住宅の場合＞

新築住宅の場合の要件に加え、次の要件に該当することが必要です。

|        |  |
|--------|--|
| ① 使用基準 | 建築後使用されている   |
| ② 住宅基準 | 取得日時時点で、築後25年以内（非耐火建築物は20年）である。または平成17年4月1日以降に取得し、地震に対する安全性基準に適合する事が証明されている。 |
| ③ 取得基準 | 配偶者や生計を一にする親族等、特別な関係のある者からの取得でない。贈与での取得ではない。                                 |

※適用期限は平成25年12月31日までです。

### 2. 控除額と控除期間

12月31日現在の住宅ローン残高に対する一定割合が所得税額から控除され、所得税で控除しきれないときには、97,500円を上限として住民税の減額を受けることができます。控除限度額は、入居時期によって異なります。期間は、平成21年以降に入居された方は、10年間控除を受けることができます。

＜年間控除限度額＞

| 居住年      | 一般住宅 | 認定長期優良住宅            |
|----------|------|---------------------|
| 平成21・22年 | 50万円 | 60万円(平成21年6月4日以降居住) |
| 平成23年    | 40万円 |                     |
| 平成24年    | 30万円 | 40万円                |
| 平成25年    | 20万円 | 30万円                |

### 3. 夫婦で住宅ローン減税

夫婦などで共有名義にした場合、お互いに収入があればそれぞれ住宅ローン控除を受けることもできますが、登記名義だけでなく、住宅ローンの借入れもそれぞれを債務者（連帯債務または別々の借入れ）とする必要があります。片方が債務者（ローン契約者）で片方が連帯保証人の関係では、債務者しか控除を受けることができません。

### 4. 必要書類

適用を受けるためには、確定申告書に次のような書類を添付する必要があります。

- ① (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(注)連帯債務がある場合には、「(付表)連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」
- ② 住民票の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ④ 敷地の登記事項証明書、売買契約書の写し 等  
給与所得者は確定申告書(計算明細書)の該当事項(「控除証明書の要否」という欄)を○で囲んでおくことにより、翌年以降は住宅ローン控除を年末調整で受けることができるようになります。

### 5. 結び

住宅ローン控除開始年は、確定申告の提出や添付資料の準備等、多少の手間はかかりますが、次年度からはそれほど手間はかかりません。大幅減税のメリットを忘れず享受してください。

(担当 太田雄一)