



《会計・税務の知識》 消費税の経過措置と住宅ローン控除

はじめに

平成25年度税制改正では、消費税率の引き上げに伴う住宅対策の一環として、住宅ローン減税の拡充がなされました。住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用してマイホームの取得等をした場合に、一定の要件を満たせば、住宅ローンの年末残高を基に計算した金額を居住年分以後の各年分の所得税額等から控除する制度です。消費税増税による負担増額よりも、住宅ローン減税の拡大による負担減額の方が多くなるケースも考えられます。

1. 住宅ローン減税の居住年ごとの控除限度額（一般の住宅の場合）

一般の住宅の場合の平成26年から平成29年までの住宅借入金等の借入限度額、控除率、各年の控除限度額、控除期間の最大控除額は下表のようになります。なお、所得税から控除しきれなかった額については、下表の限度額を上限に、個人住民税から控除することができます。

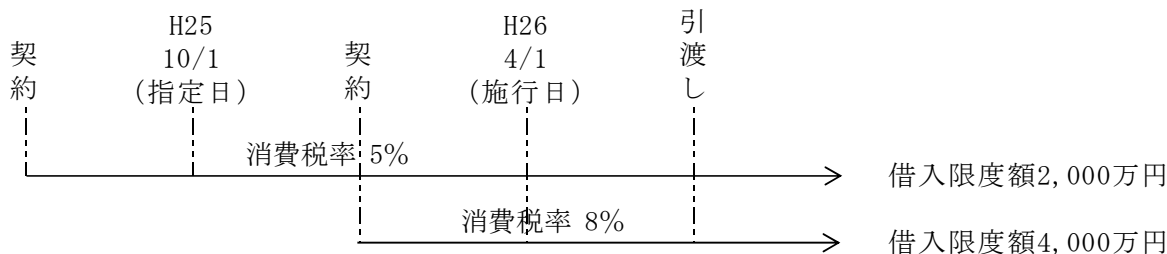
居住年	住宅借入金等の 年末残高の限度額	所得税			住民税からの 控除限度額
		控除率	各年の 控除限度額	控除期間(10年間) の最大控除額	
平成26年 1月～3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円	所得税の課税所得金額等 ×5% (最高9.75万円)
平成26年4月～ 平成29年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円	所得税の課税所得金額等 ×7% (最高13.65万円)

2. 消費税率の引上げに伴う経過措置と一般の住宅ローン控除の適用関係

一般の住宅等に係る住宅ローン控除について、居住年が平成26年4月～平成29年12月の場合には、上表のように最大控除額が400万円に広がりますが、この拡充策が適用されるのは消費税率が8%又は10%の場合に限られます。

住宅の請負工事等（注文住宅等）では、消費税の経過措置により、平成25年10月1日前（指定日前）の契約分は、引渡し日が平成26年4月1日以降であっても旧税率が適用されますが、その場合には、居住年が平成26年4月～平成29年12月であっても、住宅ローン控除の拡充策が不適用となりますので注意が必要です（消費税の経過措置の詳細につきましては弊所メルマガ2013/5/23号「消費税の経過措置について」をご参照下さい）。

■イメージ図



3. おわりに

消費税が引上げられる前に住宅を購入しようとお考えの方も多いかと思いますが、今回ご紹介した消費税の経過措置と住宅ローン控除の適用関係を踏まえて慎重に検討することをお勧めします。（担当：加藤）