

証券税制 Q & A

教えて！

小谷野先生



所得税編

2月17日より、平成25年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告の申告書の受付が開始されました。平成25年に住宅ローンを利用してマイホームを取得し、今回、確定申告により初めて住宅ローン控除を受ける方もいらっしゃると思います。また、今後住宅ローンを利用したマイホームの取得を考えている方もいらっしゃると思います。
今回は、消費税率の引き上げや平成26年度の税制改正も踏まえながら、住宅ローン控除制度について紹介いたします。

住宅ローン控除の概要

住宅ローン控除制度
(住宅借入金等特別控除制度)とは、居住者(日本国内に住所等を有する個人)が、住宅ローン等を利用して、マイホームを新築等により取得した場合または既に所有するマイホームを増改築等した場合において、平成29年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で一定の要件を満たす場合に、その取得に係る住宅ローン等の毎年の年末残高を基に計算した金額を、居住の用に供した年分以後の年分の所得税額から控除する制度です。

住宅ローン控除を受けるための要件

住宅ローン控除を受けるためには、以下のすべての要件を満たす必要があります。
①居住者が、取得した日または増改築等を行った日から6カ月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいること。
②控除を受ける年分の合計所得金額が3000万円以下であること。
③取得した住宅または増改築等を行った後の住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。
④既存住宅の取得の場合

(建築後使用されたことのない住宅の取得を除きます)は、築後20年以内(耐火建築物は25年以内)であること、または、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること

⑤10年以上に渡り分割して返済する方法になっている取得または増改築等のための一定の借入金または債務があること。
⑥居住の用に供した年、その前2年間およびその後2年間の合計5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などの適用を受けていないこと。
⑦増改築等の場合は工事費用が100万円を超え

ており、その2分の1以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること。

所得税から控除できる金額

住宅ローン控除の適用を受けて所得税の額から控除できる金額は、居住の用に供した年により異なり、具体的には以下の額となっています(平成25年以降に居住の用に供した場合のみ記載)。

平成26年度税制改正

平成25年12月12日に発表された平成26年度税制改正大綱によれば、居住者が、地震に対する安全性に係る

居住の用に供した年	控除可能期間	控除できる金額(括弧内は各年の控除額の上限)		
		右以外の住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
平成25年1月1日から平成26年3月31日まで	10年	年末残高の1% (20万円)	年末残高の1% (30万円)	年末残高の1% (30万円)
平成26年4月1日から平成29年12月31日まで	10年	年末残高の1% (40万円※)	年末残高の1% (50万円※)	年末残高の1% (50万円※)

※取得等の対価に含まれる消費税額等(消費税及び地方消費税の合計額)が消費税率引き上げ後の8%又は10%の税率により課される場合の上限額です。それ以外の場合は平成25年1月1日から平成26年12月31日までの場合の上限額が適用されます。

小谷野幹雄 (こやの・みきお)
公認会計士・税理士・証券アナリスト・MBA
早稲田大学在学中に公認会計士2次試験に合格。大手証券会社に入社し株式公開業務、企業ファイナンス業務に従事。ニューヨーク大学経営大学院でMBA取得後に独立。1996年小谷野公認会計士事務所を設立。英国機関から税理士サービス業務についてISO9001の認証を受ける。
ホームページアドレス
<http://www.koyano-cpa.gr.jp/>

規定又はこれに準ずる基準(以下「耐震基準」といいます)に適合しない既存の住宅を取得した場合に、当該既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、その者の居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすときは、当該既存住宅を耐震基準に適合する既存住宅とみなして、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができるものとされています。この規定は、平成26年4月1日以後に既存住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合について適用されます。なお、今後修正等がある可能性がありますので留意ください。