



《会計・税務の知識》住宅ローン控除制度

はじめに

今回は、消費税率の引上げや平成26年度の税制改正も踏まえた住宅ローン控除制度について紹介します。

1. 住宅ローン控除の概要

住宅ローン控除制度とは、居住者が、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。

2. 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ヶ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3,000万円以下であること。
- 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㎡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。

3. 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）。

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。

4. 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こととされました。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、今後修正等がなされる可能性がありますのでご注意ください。

（担当：山田章博）