



KOYANO
C. P. A.
OFFICE

小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1
代々木1丁目ビル 14 階
TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

《会計・税務の知識》いつやるの？いまでしょ！住宅ローン控除

はじめに

今年4月の消費税増税による駆け込み需要や東京オリンピックによる不動産価格の上昇懸念から本年（平成26年）中にマイホームを購入された方も多いのではないのでしょうか。また、季節柄お手元には住宅ローンを組んだ金融機関からの借入金の年末残高証明書が届き、いよいよ住宅ローン控除の申請方法が気になってくる頃かと思います。そこで、今回は住宅ローン控除についてご紹介させていただきます。以前弊所の山田から制度の概要 (<http://img01.ecgo.jp/usr/koyano/img/140314103856.pdf>) について紹介させて頂いているため、今回は手続面について紹介したいと思います。

1. 確定申告？年末調整？

住宅ローン控除の適用初年度は確定申告をしなければなりません。確定申告はその年の1月～12月までの給与等の所得について、原則、翌年の2月16日～3月15日の間に管轄の税務署に申告・納税を行う制度です。土日を含む関係から平成26年度の確定申告期限は平成27年3月16日（月）になります。確定申告後、数ヶ月で控除された税額が還付されます。

2. 確定申告ってどうやるの？

確定申告書や記載方法の手引きは、国税庁のホームページから入手することができます。給与収入のみのサラリーマンの場合、源泉徴収票や物件の売買契約書、登記簿等の情報があれば、記載方法の手引きを見ながら確定申告書を完成させることができます。また、上記の確定申告書に併せて、添付書類を提出する必要があります。住宅ローン控除の場合、この添付書類が多いため注意が必要です。主な添付書類は以下になります。

- ・住宅借入金等特別控除額の計算明細書
- ・住民票の写し
- ・借入金の年末残高等証明書
- ・登記簿謄本
- ・売買契約書
- ・源泉徴収票

上記は、代表的なものになりますが、連帯債務者がいる場合や、築年数の古い中古住宅を取得

した場合など、ケースによっては上記以外の書類が必要になる場合もありますので、ご自身のケースにおける必要書類を必ず確認する必要があります。

また、確定申告の方法には、紙面で申告書を提出する方法と電子申告する方法があります。電子申告はパソコンでできるので楽チンですが、前もってIDやパスワードを発行する必要があります。発行には、1週間程度かかる場合があるので早めに手続きを開始することをお勧めします。また、電子申告の行った場合でも添付書類の提出は必要になります。

3. わからない場合は？

知り合いに税理士や詳しい知人がおらず、確定申告書の記載方法や上記の添付書類がわからない場合には、税務署に記載方法を尋ねることもできます。電話での相談や直接窓口に行き相談に乗ってもらうこともできます。申告期限直前になると電話、窓口共に混雑するので、できるだけ早めに行うことをお勧めします。

4. 初年度以降は？

初年度に確定申告を行えば、以降の年度は年末調整のみで適用できます。確定申告後、11月頃になると税務署から①「年末調整のための住宅借入金等控除証明書」、金融機関から②「借入残高証明書」が送られてくるため、これを年末調整の際に会社の担当者に提出するだけで済みます。①については、2年目～10年目がまとめて送られてきます。毎年の年末調整の際に必要になりますので失くさずに保管しておきましょう。仮に失くしても再発行できますが、手続きが面倒です。

5. 落とし穴？

消費税増税により、住宅ローンの控除枠は10年間で最大400万円に拡大されました。ただし、消費税のかからない個人間売買の中古住宅等の場合、増税後の取得であっても、拡大前の控除枠（10年間で最大200万円）になります。これについては意外と知られていないので注意が必要です。

（担当：末廣）

TEL.03 (5350) 7435 otoiawase@koyano-cpa.gr.jp

<http://www.koyano-cpa.gr.jp/> ©KOYANO C. P. A OFFICE 無断転載・引用禁止