



## 住宅借入金等特別控除を活用しよう！

### ●概要

平成26年4月1日から消費税が5%から8%に増税される予定です。そのため、増税前に住宅を購入しようと考えている人も多いのではないのでしょうか。そこで、今回は、住宅を購入し、一定の要件を満たした場合に適用を受けられる「住宅借入金等特別控除」についてご紹介します。

### ●内容

住宅借入金等特別控除とは、平成29年12月31日までに、住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又は増改築等をし、自己の居住の用に供し、一定の要件を満たす場合において、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するものです。

### ●適用要件

居住者が住宅を新築又は建築後使用されたことのない住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次のすべての要件を満たすときです。

(1) 新築又は取得の日から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) この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、3千万円以下であること。

(3) 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、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) 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築又は取得のための一定の借入金又は債務があること。

(5) 居住の用に供した年とその前後の2年ずつの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。

### ●控除期間及び控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得等の対価の額

又は費用の額が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得対価の額。

以下「年末残高等」といいます。)を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します。

なお、平成25年以後の各年における控除率と控除限度額は以下の通りとなります。

一般の住宅				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成25年	2000万円	10年間	1.0%	200万円
平成26年1月～3月				
平成26年4月～平成29年12月	4000万円			400万円

認定住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅)				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成25年	3000万円	10年間	1.0%	300万円
平成26年1月～3月				
平成26年4月～平成29年12月	5000万円			500万円

### ●手続き

この適用を受けるためには、必要事項を記載した確定申告書に必要書類を添付して、納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

なお、給与所得者は、確定申告をした年分の翌年以降の年分については、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

### ●個人住民税から控除が受けられる場合

前年度の所得税において控除しきれなかった金額がある場合は、翌年度の個人住民税で税額控除されます。

ただし、現在の控除限度額は、9万7,500円です。これが、平成26年4月1日以降は、13万6,500円に拡充されます。

個人住民税の住宅借入金等特別控除の適用にあたって、区市町村への申告は不要です。ただし、確定申告や年末調整により、所得税の住宅借入金等特別控除を受けるための手続きは必要です。

### ●最後に

詳細については、担当者までご相談下さい。

(東浦 圭祐)