

平成21年から住宅ローン控除が大幅拡充

平成21年からの住宅ローン控除が大幅に拡充されたこと聞きましたが、具体的な内容を教えてください。



節税額は昨年の3倍になるケースも

昨年からの経済情勢の悪化を受け、不動産市場の活性化をねらった住宅関連の税制改正が相次いでいます。マイホームの取得や改修を検討している方が、節税メリットをしっかりと受けて住まいを手に入れるには、この時期がチャンスです。

今回は、これらの税制改正について、住宅ローンにスポットをあてましょう。マイホームを住宅ローンで取得した場合、昨年末から話題となっていますが、「所得税の住宅ローン控除」が5年間延長され、さらに控除額が拡充されました。平成21～22年にマイホームを住宅ローンで取得し入居した場合には、10年間で最大500万円の税額控除が受けられます。それだけでなく、その住宅が、「認定長期優良住宅」に該当する場合には、控除額が最大600万円と、さらに優遇されます(下表参照)。

平成20年入居の場合の控除額は最大160万円でしたから、節税額は3倍以上になる方もいます。平成23年以降入居の場合は徐々に限度額が減少しますので、ローンの金額によっては早く取得したほうがお得になります。

●所得税の住宅ローン控除額

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21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年				400万円
平成23年	4,000万円			300万円
平成24年	3,000万円			200万円
平成25年	2,000万円			200万円
認定長期優良住宅*				
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21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
平成22年				400万円
平成23年	4,000万円		300万円	
平成24年	3,000万円		1.0%	300万円
平成25年	3,000万円		300万円	

*「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅をいいます。

ちなみに居住年は、通常は住民票の異動日で判断しますが、事情があって住民票の異動日と実際の入居日が異なる場合には、実際の入居日で判断することになります。入居の年によって減税額は大きく変わりますので、入居日を確認できる書類は必ず保管しておきましょう。

ローンによる住宅の改修(一定のバリアフリー改修、省エネ改修)についての減税措置も期限延長され、昨年までと同様にローン控除が受けられます。改修工事については、控除対象工事であることの証明書が必要となりますので、対象となる工事かどうか、事前に業者にしっかり確認しておきましょう。

住民税の住宅ローン控除も創設

また、住民税についても住宅ローン控除が創設されました。平成21年から平成25年までに入居し、所得税の住宅ローン控除を適用した方が、所得税から控除しきれなかった控除額を翌年度分の個人住民税から控除するという制度です。個人住民税からの控除額は、その年分の所得税の課税総所得金額(注)等の5%(最高9万7,500円)が限度となります。

たとえば、平成21年にマイホームを購入・入居し、年末の住宅ローン残高が4,900万円だったとします。所得税の住宅ローン控除額は左の表に基づいて計算すると、49万円になります(一般の住宅の場合)。仮に、この人の平成21年の所得税額が38万円だったとすると、全額控除され、所得税は0になります。

さらに、所得税で差し引けなかった11万円(49万円-38万円)が翌年の住民税から差し引かれるわけですが、限度額が9万7,500円のため、その分の住民税が安くなります(所得税の課税総所得金額等の5%が9万7,500円以上と仮定する)。残念ながら、さらに残額となる1万2,500円(11万円-9万7,500円)はどこからも控除されず、切り捨てられます。

なお、この制度の適用を受けるための市区町村への申告は不要です(所得税の確定申告あるいは年末調整で住宅ローン控除を申告すれば、控除しきれなかった分は自動的に住民税から控除される)。

〈注〉所得金額から所得控除額を差し引いた金額。