

税務・財務情報

第1912号

住宅ローン控除の活用と改正点について

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、情報を、どう使いこなすか？につつまして、何らかのお役に立てればと願っております。

情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいか！お考えいただき、お分かりにくい点につつまして、弊社の担当者がお伺いした場合には、一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、少しでも貢献できればと願います。

友弘正人

株式会社トータル財務プラン



税理士法人トータル財務プラン
行政書士法人トータル財務プラン
友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL:078-221-7711 / FAX:078-221-7717

<https://www.topp.co.jp>

e-mail info@topp.co.jp

住宅ローン控除の活用と改正点について

1 はじめに

2019年10月1日より消費税が10%に引き上げられました。過去の消費税導入時や、引き上げ時には住宅の駆け込み需要とその反動減となり、住宅市場の混乱や縮小につながりました。住宅市場への影響は、関連産業への影響や、地元経済への雇用にも影響を及ぼします。そのため、消費税率の引き上げが、住宅投資の縮小を招かないように住宅ローン控除の拡充がはかられることになりました。

今回は住宅ローン控除について、制度の内容と改正点をお話したいと思います。

2 制度の概要

住宅ローン控除とは、正式には「住宅借入金等特別控除」といいます。

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの購入やリフォーム等を行い、一定の要件を満たす場合に、住宅ローン等の残高を基に計算した金額を、所得税額から控除する制度です。所得税額で控除しきれない金額があれば、その残額は翌年分の住民税から控除することが可能となっています。

住宅に適用される消費税率が8%の場合については、住宅ローン控除を受けることができる期間は10年で、控除限度額は平成26年度以後居住のものについては、40万円となっていました。

《適用要件》

住宅ローン控除の適用を受けることができるのは、次の全ての要件を満たすときです。

- ① 購入者が購入後6か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 この制度を利用する年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ③ 購入したマイホームの住宅の床面積が50㎡以上で、床面積の半分以上を居住用として利用していること
- 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住宅ローンがあること

②については、合計所得金額が3,000万円を超えてしまうとその年分は適用を受けることができませんが、翌年以後で②の所得要件を満たす年度については、適用を受けることができます。

《消費税引き上げ後の改正点》

住宅ローン控除の期間を3年間延長し、消費税増税による差額分を3年間で控除できるように限度額の計算が定められました。土地の購入価額は、消費税が非課税のため、計算式では考慮されません。

《控除額の計算》一般住宅の場合

2019年10月1日～2020年12月31日の間に居住した場合

- 住宅の取得等の対価の額に含まれる消費税額等が、10%の税率の場合
 - 1～10年目
年末残高等×1% 控除限度額 40万円
 - 11～13年目
次のいずれか少ない額が控除限度額
 - ① 年末残高等（上限 4,000万円）×1%
 - ② （住宅取得対価の額*1－消費税額 [上限 4,000万円] ）×2%÷3
- 住宅の取得等の対価の額に含まれる消費税額等が、上記以外の場合
（消費税が課されない個人からの取得の場合など）
 - 1～10年目
年末残高等×1% 控除限度額 40万円

2021年1月1日～2021年12月31日の間に居住した場合

- 1～10年目
年末残高等×1% 控除限度額 40万円

*1 「住宅取得対価の額」は住宅資金の贈与の非課税特例を受けた場合であってもその額を控除しません

3 住宅ローン控除の還付をより多く受けるには

住宅ローン控除の控除額の計算は原則として年末時点の住宅ローンの残高に1%をかけた金額となります。仮に年末時点の住宅ローンの残高が3,000万円であった場合は3,000万円×1%=30万円が住宅ローン控除の控除限度額となります。

ここで注意したいのが上記の計算式で控除限度額が30万円となりましたが、実際30万円所得税が安くなるかと言ったらそうでない場合もあります。

《控除額が余ってしまうパターン》

年収：400万円（所得金額 266万円）

所得控除 100万円

家族構成：配偶者（年収 350万円）

住宅ローンの年末残高：3,000万円

① 所得税額と住民税額の計算

所得金額	266万円
所得控除	110万円
課税所得金額	166万円
所得税額	約8万円
住民税限度額	約11万円 (課税所得金額の7%)
合計	約19万円

② 住宅ローン控除の控除額の計算

3,000万円×1%=30万円



約11万円控除が余る

- ① から②を控除すると約 11 万円控除額が余ってしまいます。この余った金額は来期以降に繰り越すこともできません。このように納付税額以上に税額控除されることはないので、住宅ローン控除を使いきれない状況が生まれてしまいます。

《控除額をうまく使いきるには》

上記のような状況にならないためには、住宅ローンの半分を配偶者の名義で行いマイホームを共有するという方法があります。

本人

年収：400 万円（所得金額 266 万円）
 所得控除 100 万円
 住宅ローンの年末残高：1,500 万円

配偶者

年収：350 万円（所得金額 227 万円）
 所得控除 90 万円
 住宅ローンの年末残高：1,500 万円

①所得税額と住民税額の計算

	本人	配偶者
所得金額	266 万円	227 万円
所得控除	100 万円	90 万円
課税所得金額	166 万円	137 万円
所得税額	約 8 万円	約 6 万円
住民税限度額 (課税所得金額の 7%)	約 11 万円	約 9 万円
合計	約 19 万円	約 15 万円

②住宅ローン控除の控除額の計算

本人	1,500 万円×1%=15 万円
配偶者	1,500 万円×1%=15 万円



2 人とも控除を使いきれている

年収や住宅ローンの年末残高は上記のパターンと変わっていないのですがマイホームを配偶者と共有にすることで控除額をそれぞれに分散させることができ、控除しきれない金額をなくすことができます。

※注意点

住宅の購入資金の本人と配偶者それぞれの自己負担額の割合と登記上の共有持分割合がずれている場合、そのずれている部分について贈与税が発生してしまう可能性があります。

また、共有持分とすることで、将来的に共有者の相続問題や、離婚による売却問題などデメリットに変わる可能性があります。現在の税負担だけでなく 将来も見据えての検討が必要となります。

4 最後に

今回は住宅ローン控除の制度の概要と消費税増税に伴う改正点を解説しました。

消費税の増税に伴い住宅関連税制の手当てとして、「住宅取得等資金の贈与特例」の非課税枠の拡充も行われており、いずれも適用期限があります。

マイホームの購入等検討をされている方、共有による住宅ローン控除額の試算などご興味のある方は弊社担当者にご相談ください。