

## 2013年度税制改正(住宅ローン控除編)

1月24日に2013年度の税制改正大綱が発表となりました。  
 その中でも、注目度が高いのが、住宅ローン控除の延長及び拡大に関する事項。  
 ご存知のとおり、消費税増税を1年後に控え、住宅の取得時期をどうするか検討中の方にとっては、とても興味深い内容です。  
 今回は、2013年度税制改正の住宅ローン控除について考えてみましょう。



### ■住宅ローン控除の基本的な仕組み

2009年の税制改正で、住宅ローンを利用しなくても適用される減税措置も盛り込まれましたが、さらに、2013年度の税制改正において適用期限の延長や控除限度額の増額など、消費税増税に配慮した改正が行われます。(右図)

住宅ローン控除の適用を受けるには、以下の要件を満たす必要があります。

- ・所得要件 3,000万円以下
- ・住宅要件 床面積50㎡以上(登記簿)、居住部分1/2以上
- ・居住要件 6か月以内に居住
- ・手続き 確定申告(初年度)
- ・その他 長期譲渡所得(居住用財産)の適用を受けていない
- ・必要書類 住民票・登記事項証明書・源泉徴収票(給与所得者)

### ■住宅ローン控除のポイント

#### ポイント① 最大控除額が2倍に(一般住宅の場合)

今回、住宅ローン減税が拡充された大きなポイントは、最大控除額が2倍(一般住宅)。消費税増税の時期と合わせて、減税規模が大幅に拡大しました。

住宅ローン控除の計算方法

$$\text{住宅ローン控除額} \ast = \text{対象年の12月31日現在の住宅ローン残高} \times 1\%$$

※上限額は右表のとおり

#### ポイント② 所得税と住民税から控除を受けられる

2009年の税制改正より、住宅ローン控除が所得税から控除しきれない場合、住民税からも控除できるようになりました。

#### ポイント③ 所得税と住民税から控除しきれない部分は現金で支給※

今回の税制改正では、収入が多くなく、所得税や住民税が少ない人にも大きなメリットを享受できるよう、収めている税額以上の部分は現金で支給※されることになりました。  
 ※政府は、適用条件等を今夏までに詳細を決める予定となっています。

改正後の住宅ローン控除を受けられる金額

$$\text{住宅ローン控除を受けられる金額} \geq \text{所得税} + \text{住民税}$$

#### ポイント④ 転勤等で居住できない場合の救済措置

従来の制度では、転居等で一度住宅ローン控除の適用が受けられなくなった場合、再入居しても適用を受けることができませんでした。しかし、2009年の税制改正より、一定の要件の下、再入居した場合でも適用を受けることが可能になりました。

#### ポイント⑤ 増改築後の居住開始でも適用可能

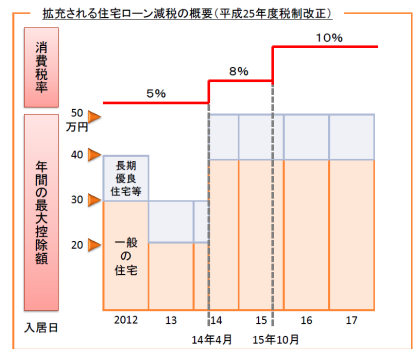
従来の制度では、自己が所有し、居住の用に供している家屋に限られていました。しかし、2009年の税制改正より、親から住宅を相続した場合など、居住前に増改築をした場合でも、住宅ローン控除の適用を受けることが可能になりました。

これらの優遇の適用は、各要件を満たす必要があります。これらの優遇を受けられるかどうか、事前に専門家等に相談することをお勧めします。

※2013年2月5日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。



#### ◆一般住宅にかかる住宅ローン控除

居住年	借入限度額	控除率	控除限度額(各年)	最大控除額
H25年(現行)	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
26年1~3月	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
26年4月~29年12月	4,000万円※	1.0%	40万円	400万円

#### ◆認定住宅にかかる住宅ローン控除

居住年	借入限度額	控除率	控除限度額(各年)	最大控除額
H25年(現行)	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
26年1~3月	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
26年4月~29年12月	5,000万円※	1.0%	50万円	500万円

※消費税等の税率として8%または10%が適用される場合の金額であり、それ以外の場合には2,000万円が限度額となります。

株式会社  
 みどり財産コンサルタンツ  
 760-0062 高松市塩上町3-1-1  
 TEL 087-834-0122  
<http://www.midori-zc.co.jp/>