

住宅ローン控除

- 住宅ローン控除について、大きく2テーマに分けて取り扱う
- まずは「マイホームを新築・購入した人、及び新築マンションを購入した人の申告」について説明する

住宅ローン控除に関するテーマ

マイホームを新築・購入した人・
新築マンションを購入した人の申告

マイホームを増改築・改修した人の申告

1. 新築・購入した人の申告

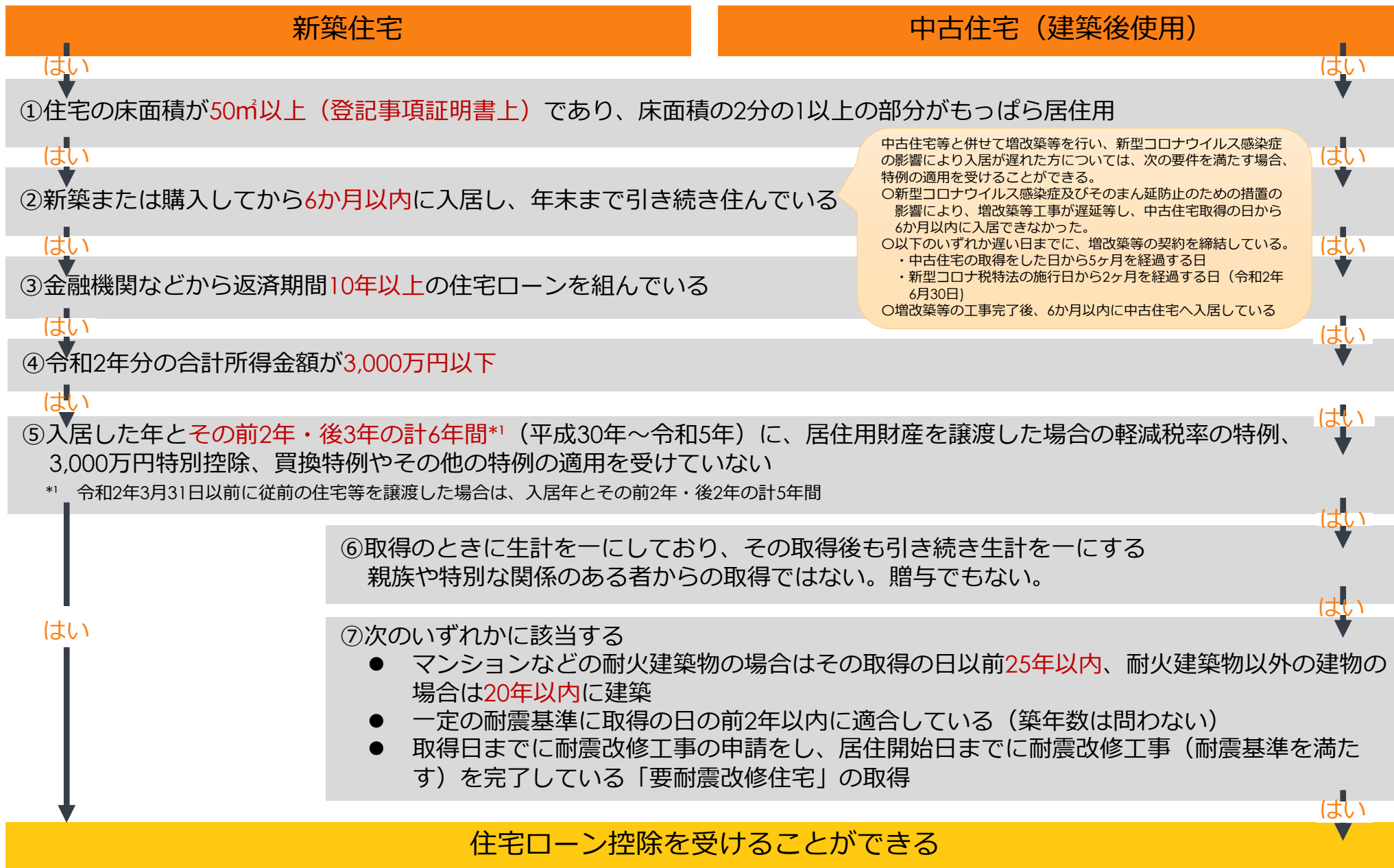
控除期間は10年・13年、控除額は「住宅ローン残高×1%」

- サラリーマン・OLの場合、住宅ローン控除は最初の年だけ申告が必要（あとは年末調整で受けられる）
- 消費税10%の物件は控除期間を3年延長

マイホーム購入時の控除額の計算方法

入居年月日	消費税	控除期間	控除	
平成26年 4月1日 ～ 令和3年 12月31日	消費税 8%の 物件を購入	10年間	通常の住宅	4,000万円までのローン残高×1% (最高40万円)
			認定住宅	5,000万円までのローン残高×1% (最高50万円)
			東日本大震災の被災者	5,000万円までのローン残高×1.2% (最高60万円)
令和元年 10月1日 ～ 令和2年 12月31日	消費税 10%の 物件を購入	10年間	通常・認定・被災者	上記と同じ
		3年間 (合計10年間)	通常・認定・被災者	上記もしくは、次のうち、低い方の金額を控除できる住宅（建物のみ）の取得価額（税抜）×2/3% ※延長される3年分は消費税の増税分に対応したもの
(過去の分) 平成25年 1月1日 ～ 平成26年 3月31日	消費税 5%の 物件を購入	10年間	通常の住宅	2,000万円までのローン残高×1% (最高20万円)
			認定住宅	3,000万円までのローン残高×1% (最高30万円)
			東日本大震災の被災者	3,000万円までのローン残高×1.2% (最高36万円)

1. 新築・購入した人の申告 (補足) 住宅ローン控除が受けられるかチェック



1. 新築・購入した人の申告

認定住宅を新築・購入した場合、有利な税額控除を選択可能

- 前スライドの住宅ローン控除もしくは、認定住宅新築等特別税額控除のいずれか
- 認定住宅新築等特別税額控除は、住宅ローンを組んでいなくても受けられる
- ただし、一般的に住宅ローン控除を選んだ方が有利

認定住宅新築等特別税額控除

	控除期間	控除
認定住宅	1年間	$\frac{\text{標準的な費用相当額}}{\times 10\%}$ (最高65万円) ↓ $45,300\text{円/m}^2 \times \text{床面積}$ (令和2年1月1日以後に居住の用に供した場合)

補足

- 認定住宅とは認定長期優良住宅や認定低炭素住宅など
- 上記で計算された金額のうち、100円未満の端数は切捨て
- 認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書を使って控除額を計算

1. 新築・購入した人の申告

(補足) 認定住宅新築等特別税額控除が受けられるかチェック

認定住宅新築等特別税額控除のチェック表

新築または建築後使用されたことのない 認定住宅（認定長期優良住宅や認定低炭素住宅）を取得した	いいえ	適用を受けることはできません
はい		
新築・取得日から6か月以内に入居し、 年末まで引き続き住んでいる	いいえ	
はい		
令和2年分の合計所得金額が 3,000万円以下である	いいえ	
はい		
住宅の床面積が50㎡以上（登記事項証明上）であり 床面積の2分の1以上の部分を もっぱら自分が住むために使っている	いいえ	
はい		
入居した年とその前2年・後3年の計6年間*1（平成30年～令和5年）に、居住用財産を 譲渡した場合の軽減税率の特例および3,000万円特別控除等の適用を受けていない <small>*1 令和2年3月31日以前に従前の住宅等を譲渡した場合は、入居年とその前2年・後2年の計5年間</small>	いいえ	

1. 新築・購入した人の申告 (補足) すまい給付金の申請

- マイホームを購入したときは、最高30万円（消費税10%の物件は50万円）の「すまい給付金」を申請できる
- 給付額は「給付基礎額×住宅の持ち分割合（1,000円未満切り捨て）」で計算する
- 住宅事業者による手続き代行も可能とする

すまい給付金

消費税	収入額の目安 (不要対象が1人の場合)	都道府県民税の所得割額 (都道府県の住民税が4%の場合)	給付基礎額
8%	425万円以下	6万8,900円以下	30万円
10%	450万円以下	7万6,000円以下	50万円
	450万円超 535万円以下	7万6,000円超 9万7,900円以下	40万円