

住宅ローン控除の活用による節税比較

Question 4

今度、念願がかないマイホームを取得することになりました。

借入金によりマイホームを取得した場合には、住宅ローン控除という制度があることを聞きましたがどのようなものですか。

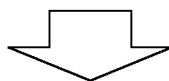
Answer

(1) 住宅借入金等特別控除の概要

住宅ローン減税は、住宅の新築・購入をした者や増改築をした者などに対し、毎年の年末時点のローン残高の一定割合を所得税額から控除するしくみですが、現行制度（控除期間 15 年、最大で 587.5 万円のローン控除）が平成 13 年 6 月 30 日入居分までで期限が切れるため、新制度に衣替えした上で平成 15 年 12 月 31 日まで適用されます。

新制度は、ローン残高の上限（5,000 万円）は同じですが、控除期間を 15 年間から 10 年間に短縮し、さらには 3 段階だった控除率（1～6 年目 1%、7～11 年目 0.75%、12～15 年目 0.5%）は全期間一律とし、すべて年末ローン残高の 1%とされます（10 年間で最大 500 万円控除）。

入居期間	平成 11 年 1 月 1 日～平成 13 年 6 月 30 日	平成 13 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日
減税期間	15 年	10 年
減税総額の上限	587.5 万円	500 万円
毎年の減税額	住宅ローン残高の 1 年目～6 年目 1 % 7 年目～11 年目 0.75% 12 年目～15 年目 0.5 %	住宅ローン残高の 1 % (10 年間)
ローン残高の限度額	5,000 万円	5,000 万円
床面積	50 m ² ～（上限なし）	50 m ² ～（上限なし）



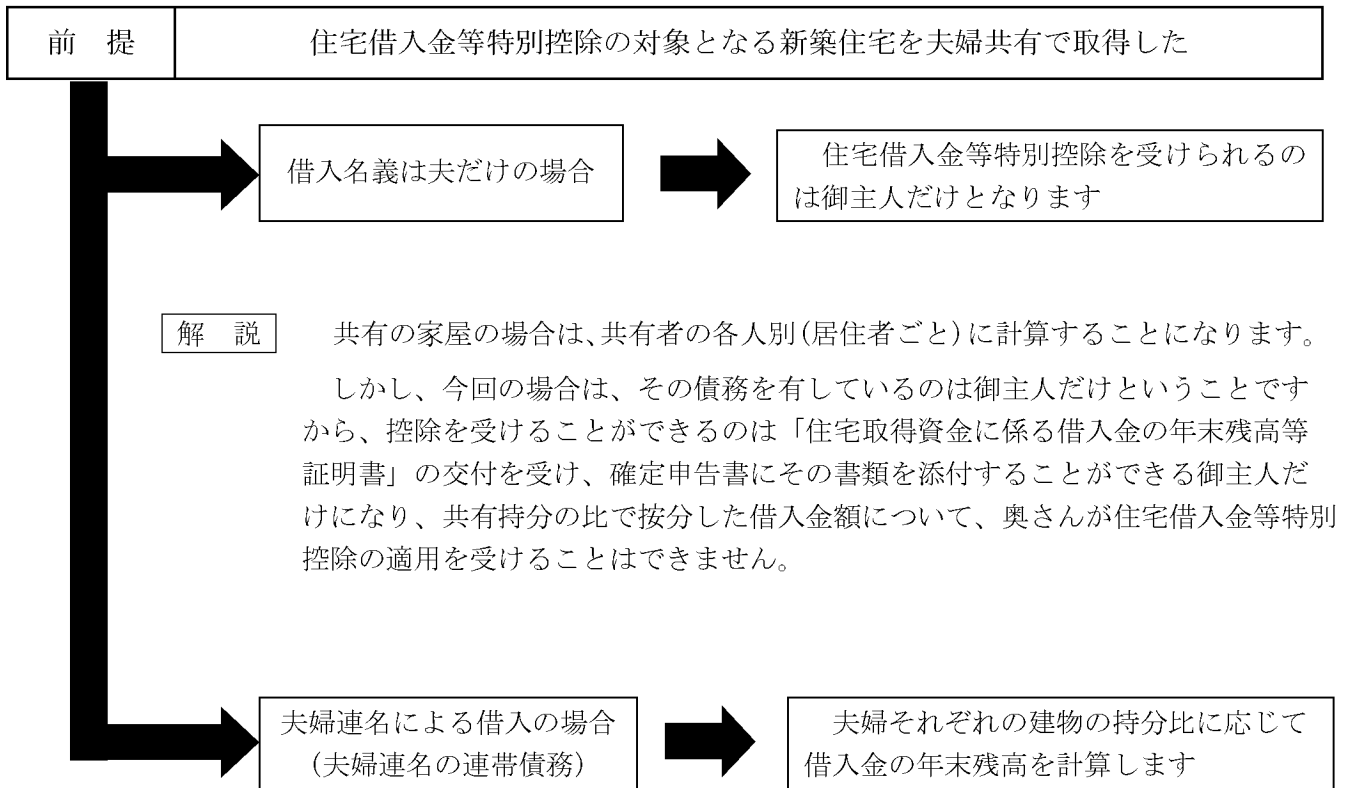
控除率	1 年当たりの最高限度額	控除期間	控除額の上限
1.00%	50.0 万円	6 年 (1～6 年目)	300.0 万円
0.75%	37.5 万円	5 年 (7～11 年目)	187.5 万円
0.50%	25.0 万円	4 年 (12～15 年目)	100.0 万円
合 計			587.5 万円

(2) 住宅借入金等特別控除の適用要件

<p>① 住宅の条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床面積 50 m²以上であること（増改築等の場合は上限なし） ・ 中古住宅の場合は、耐火建築物（マンション等）は築 25 年以内、それ以外は 20 年以内であること ・ 店舗併用住宅の場合は、居住部分が全体の 2 分の 1 以上であること ・ 増改築、修繕の費用が 100 万円超（建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替えであること） ・ マンションの居室、浴室、便所、調理室等のいずれか一室の床または壁の全部について行う修繕または模様替え（マンションリフォーム） <p>（例）浴室の床全体の張替え工事及びこの工事と併せて行う浴室の取替え工事、台所の床全体の張替え工事及びこの工事と併せて行うシステムキッチン等の設置に伴う工事</p>
<p>② 対象者の条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅を取得してから 6 ヶ月以内に入居して、控除を受ける年の 12 月 31 日まで住み続けること ・ 控除を受ける年の所得金額が 3,000 万円（給与収入ならば 3,336 万円）以下であること ・ 取得した年の前後それぞれ 2 年（計 5 年）間に居住用財産の譲渡所得の課税の特例等を受けていないこと <ul style="list-style-type: none"> a 居住用財産の軽減税率の特例 b 居住用財産の 3,000 万円特別控除 c 居住用財産の買換え・交換の特例 d 中高層耐火建築物等の建設のための買換え・交換の特例
<p>③ ローン条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返済期間が 10 年以上のローンであること（契約時に 10 年以上であれば OK） ・ 住宅の建物を取得するために借りたローンであること（住宅とともに取得する敷地の取得のための借入金も含む） ・ 社内融資の場合は年利 1%以上のローンであること
<p>④ その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 親族等からの取得は除く
<p>⑤ 手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ この特例を受けるためには確定申告が必要 ・ サラリーマンについては、居住年の翌年以降の手続きについては、年末調整の際に控除することができる

ワンポイントアドバイス

1 夫婦共有の家屋を夫名義の借入金で取得した場合の取扱い



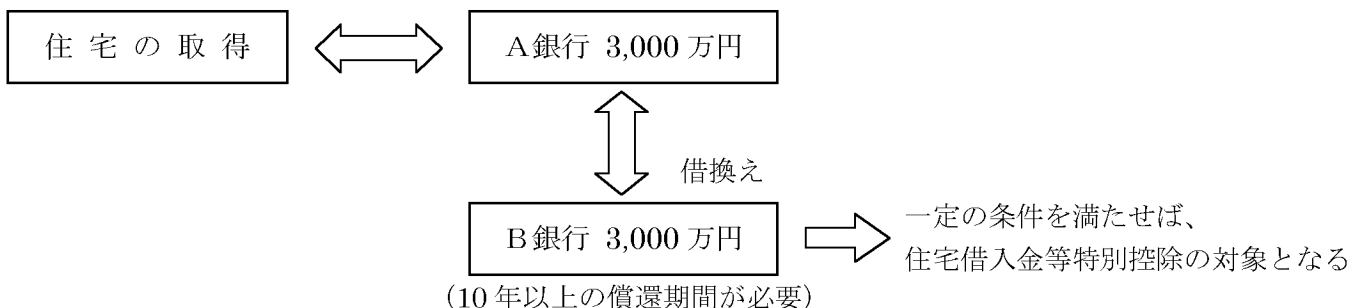
解説 共有の家屋の場合は、共有者の各人別(居住者ごと)に計算することになります。しかし、今回の場合は、その債務を有しているのは御主人だけということですから、控除を受けることができるのは「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の交付を受け、確定申告書にその書類を添付することができる御主人だけになり、共有持分の比で按分した借入金額について、奥さんが住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

解説 住宅借入金等特別控除の対象となる借入金の年末残高は、住宅取得等に係る債務を有する人それぞれについて計算することとされています。従って、一の債務を夫婦連名で有する場合には、夫又は妻のそれぞれの債務の部分を区分しないと、夫又は妻の借入金の年末残高が算定できないので、共有家屋のそれぞれの共有持分の比により按分することになります。

(注) 「連帯保証」は、上記の「連帯債務」には含まれません。

2 借入金等を借換えた場合の取扱い

借入金等を借換えした場合には、新たな借入金が当初の借入金等を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、その新たな借入金を住宅の取得等のための資金に充てるものとしたならば、住宅借入金等特別控除を受けるための要件の一つである、10年以上の割賦償還の方法で返済することの要件を満たしている場合に限り、その新たな借入金を住宅借入金等特別控除の対象として取り扱うこととされています。



3 住宅ローン控除～ズロズロ出てくるミス

…… 税務署 申告書チェック開始 自主的な修正で加算税回避……

住宅ローン控除に関して税務署が必ずチェックするのは入居日。住宅ローンの年末残高の一定割合を所得税額から控除できる期間が6年間となるか、15年間となるかは取得日ではなく入居日ベースで決まるからだ。昨年、急激に伸びた住宅需要は、平成11年度改正において2年間の限定措置として登場した「住宅ローン15年控除バージョン」が大きく影響している。これが適用できるのは平成11年1月1日から平成13年6月30日までの期間に住宅を購入して入居した人のみ。そこで、税務署では住民票の記載日の確認を徹底し、1日でもズレていれば従前の「6年控除」の対象としている。

ただし、住民票の移動が平成10年中であっても、なんらかの事情で実際の入居が平成11年になったというケースもある。こうしたケースについて、税務署では「実態に則して判断する」と柔軟な姿勢。しかし立証責任は納税者サイドにあるため、引越し業者への依頼書や電気・電話・ガス・水道といった光熱費関係の契約など客観的証拠の確認が行われることになる。

借入金についても厳重なチェックが展開されている。平成11年以降の入居分から「住宅と一緒に取得する土地購入のための借入金」も住宅ローン控除の対象となる借入金の範囲に加わった。そのため、これまで土地付一戸建てを購入しても家屋部分の購入にかかった借入金だけを切り離さなければならなかった控除額計算が、実に単純で楽になったわけだ。「住宅と一緒に取得した」ものでなければならぬものの、先行取得した土地でも2年以内にその土地の上に住宅を建てればOK。しかし、年末借入残高には、必ず住宅部分の取得のための借入金が含まれていなければならないため、借入先金融機関が発行する年末残高証明書が入念にチェックされている。

さらに、住宅ローン控除の対象となる「給与所得者等がその使用者から借入れた住宅取得資金」については、平成11年12月31日現在の役職の確認が行われている。これは、ここでいう「給与所得者等」に役員が含まれていないため。社内融資の利率要件は、平成11年以降の入居分から上限が1%以上（改正前3%以上）と有利になったところだが、申告時に役員でも、借入れ時や住宅の取得時に平社員だった場合は同控除を適用しようとするケースがある。こうした点がチェックされているわけだ。

また、値引販売されたにもかかわらず定価通りのローンを組み、余った部分を車など住宅以外の取得に充てるケースなども横行している。そのため、ローンの全額が住宅取得に充てられているかについても、調査を念頭に置いた慎重なチェックが行われている。

こうした税務署の作業は、税務調査にまでは至らない机上の「確認作業」。誤りが見つければ、電話や書面などで修正申告を求める形をとっている。国税通則法では、「調査による更正を予知した修正申告」でなければ加算税はかからないとされているが、税務署から指摘を受けて修正する場合には、「調査による更正に基づく修正申告」扱いとなるため、原則として10%の過少申告加算税がかかってくることになる。逆に、申告書を見直して間違いに気付いたら、税務署から指摘される前に修正申告すれば加算税は避けることができる。

(3) 住宅借入金等特別控除の申告に必要な書類

	新築住宅	中古住宅	増改築
① 給与の源泉徴収票（サラリーマンの場合）	○	○	○
② 家屋の謄本または抄本	○	○	○
③ 住民票（新居の所在地として記載されているもの）の写し	○	○	○
④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書 【参考】	○	○	○
⑤ 建築工事の請負契約書（またはその写し）	○ (いずれか)	×	×
⑥ 売買契約書（またはその写し）		○	×
⑦ 増改築の請負契約書（またはその写し）	×	×	○

【参考】

住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書		
住宅取得資金の借入れ等をしている者	住所氏名	埼玉県川口市大成町〇-〇-〇 清水 真一郎
住宅借入金等の区分	租税特別措置法第41条第1項第1号該当 (租税特別措置法施行令第26条第7項第1号該当)	
住宅借入金等の金額	年末残高 当初金額	予 定 額 29,765,000 円 14年 8 月 31日 30,000,000 円
償還期間又は賦払期間	平成14年 8 月から の20年 月間 平成34年 7 月まで	
居住用家屋の取得の対価等の額 又は増改築等に要した費用の額	円	
(摘要)		

租税特別措置法施行令第26条の2第1項の規定により、平成14年12月31日における租税特別措置法第41条第1項各号に掲げる借入金又は債務の金額等について、上記の通り証明します。

平成14年12月13日

(借入金又は債務に係る債権者等)
所在地 東京都千代田区麴町3-7-5
名称 日本海銀行

(4) 住宅借入金等特別控除による節税額ケーススタディ

平成13年6月30日までの入居と平成13年7月1日以降入居の違いによる減税効果の違いを次のケーススタディで比較検討します。

ケーススタディ A 借入年数が長い場合

[前提条件] 借入額 : 3,000万円と5,000万円の2パターン
 借入年数 : 35年
 年利率 : 3.0% (元利均等返済)
 年 収 : 当初700万円と1,000万円の2パターンで年収アップを年2%見込む

年収(当初)	借入額	住 宅 ロ ー ン 減 税 額		
		① 平成11年1月1日～平成13年6月30日の入居の場合	② 平成13年7月1日～平成15年12月31日の入居の場合	③ 増差額(①-②)
700万円	3,000万円	305.2万円	268.9万円	36.3万円
	5,000万円	418.4万円	351.8万円	66.6万円
1,000万円	3,000万円	306.6万円	270.3万円	36.3万円
	5,000万円	511.0万円	450.5万円	60.5万円

ケーススタディ B 借入年数が短い場合

[前提条件] 借入額 : 5,000万円
 借入年数 : 10年
 年利率 : 3.5%
 年 収 : 住宅ローン控除による最高軽減税額で計算

(単位:円)

年数	住 宅 ロ ー ン 減 税 額			借入残高
	① 平成11年1月1日～平成13年6月30日の入居の場合	② 平成13年7月1日～平成15年12月31日の入居の場合	③ 増差額(①-②)	
1年目	475,300	475,300	0	47,538,372
2年目	431,900	431,900	0	43,199,906
3年目	387,000	387,000	0	38,707,134
4年目	340,500	340,500	0	34,054,568
5年目	292,300	292,300	0	29,236,524
6年目	242,400	242,400	0	24,247,117
7年目	143,100	190,800	△ 47,700	19,080,252
8年目	102,900	137,200	△ 34,300	13,729,617
9年目	61,400	81,800	△ 20,400	8,188,677
10年目	18,300	24,500	△ 6,200	2,450,662
計	2,495,100	2,603,700	△ 108,600	

(5) 参考 - 居住の年に応じた住宅借入金等特別控除一覧表

A	入居期間	平成 10.1.1～ 平成 10.12.31	平成 11.1.1～ 平成 13.6.30	平成 13.7.1～ 平成 15.12.31	平成 16.1.1～ 平成 16.12.31			
B	控除期間	6年間	15年間	10年間	6年間			
C	最高控除額	180万円	587.5万円	500万円	150万円			
D	控除対象ローン残高	3,000万円まで	5,000万円まで	5,000万円まで	3,000万円まで			
E	控除率							
	住宅ローン年末残高	1～3年	4～6年	1～6年	7～11年	12～15年	1～10年の全期間	1～6年の全期間
	1,000万円以下の部分	2.0%	1.0%	5,000万円以下の部分に対して			5,000万円以下の部分に対して	
	1,000万円超～ 2,000万円以下の部分	1.0%	1.0%	1.0%	0.75%	0.5%	1.0%	1.0%
2,000万円超～ 3,000万円以下の部分	0.5%	0.5%						0.5%
F	適用対象							
	対象物件 中古の場合（耐火建築物） 中古の場合（非耐火建築物）	居住用家屋のみ 築後 20 年以内 築後 15 年以内	居住用家屋＋その敷地(土地) 築後 25 年以内 築後 20 年以内	居住用家屋＋その敷地(土地) 築後 25 年以内 築後 20 年以内	居住用家屋＋その敷地(土地) 築後 25 年以内 築後 20 年以内			
G	床面積制限	50㎡以上 240㎡以下	50㎡以上無制限	50㎡以上無制限	50㎡以上無制限			
H	譲渡損失 3 年間繰越控除制度との併用	できない	できる	できる	できる			