

マイホームを持ったとき



いわゆる
住宅ローン控除に
ついて知りたい
のですが・・・



住宅借入金等特別控除

住宅ローン等でマイホームを取得したときなどは、
一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

- 平成19年中に住宅ローン等を利用してマイホームを新築、購入、増改築等をし、居住の用に供した場合、一定の要件に当てはまれば次の①又は②のいずれか選択して住宅借入金等特別控除を受けることができます。
- ただし、入居した年及びその年の前後2年以内に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特別控除、買換え・交換の特例など)の適用があるときは、この控除の適用を受けることはできません。
→P25「土地や建物を売ったとき」参照

◎控除額の算出方法

①住宅借入金等特別控除

$$1\sim6\text{年目} \left[\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高2,500万円)} \end{array} \right] \times 1\% = \left[\begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高25万円*)} \end{array} \right]$$

$$7\sim10\text{年目} \left[\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高2,500万円)} \end{array} \right] \times 0.5\% = \left[\begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高12.5万円*)} \end{array} \right]$$

※100円未満の端数切捨て

②住宅借入金等特別控除の特例

$$1\sim10\text{年目} \left[\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高2,500万円)} \end{array} \right] \times 0.6\% = \left[\begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高15万円*)} \end{array} \right]$$

$$11\sim15\text{年目} \left[\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高2,500万円)} \end{array} \right] \times 0.4\% = \left[\begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高10万円*)} \end{array} \right]$$

※100円未満の端数切捨て

注1:住宅ローン等には、家屋の新築や購入とともにするその敷地等の購入に係るローン等で一定のものが含まれます。

注2:敷地等の購入に係る住宅ローン等の年末残高があっても、家屋の新築や購入に係る住宅ローン等の年末残高がない場合には、住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

＜控除を受けるための手続＞

- この控除を受けるためには確定申告をする必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられるしくみになっています。

◇控除を受けるための要件と必要な添付書類(マイホームの新築や購入、増改築等をして、平成19年中に居住の用に供した場合)

	要件	必要な添付書類
① 新築住宅	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉住宅取得後6か月以内に入居し、引き続き居住していること 〈ロ〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〈ハ〉床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること 〈ニ〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること 〈ホ〉民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等を利用していること 〈ヘ〉住宅ローン等の返済期間が10年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること 	<ul style="list-style-type: none"> 〈A〉(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 〈B〉住民票の写し 〈C〉家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しや売買契約書の写しなどで家屋の取得年月日・床面積・取得価額を明らかにする書類 〈D〉住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書) 〈E〉住宅ローン等に含まれる敷地等の購入に係るローン等についてこの控除の適用を受ける場合は、その敷地等の登記事項証明書、その敷地等の分譲に係る契約書の写しなどで、その敷地等の取得価額・取得年月日などを明らかにする書類 ※給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要です(中古住宅、増改築等の場合も同じ。)
② 中古住宅	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉①の〈イ〉～〈ヘ〉の要件に当てはまること 〈ロ〉次のいずれかに当てはまること <ul style="list-style-type: none"> (a) その家屋の取得の日以前20年以内(マンション等の耐火建築物については25年以内)に建築されたものであること (b) 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合するものであること 〈ハ〉建築後使用されたことがある家屋であること 	<ul style="list-style-type: none"> 〈A〉①の〈A〉～〈E〉のほか次の書類 〈B〉債務の承継に関する契約に基づく債務を有するときには、その債務の承継に係る契約書の写し 〈C〉〈ロ〉の(b)の場合は、耐震基準適合証明書(その家屋の取得前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したもの)又は住宅性能評価書の写し(その家屋の取得前2年以内に評価されたもので、構造躯体の倒壊防止に係る耐震等級の評価が等級1、等級2又は等級3であるもの)
③ 増改築等	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供しているものの増改築等であること 〈ロ〉増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上で、しかも①の要件の〈イ〉、〈ハ〉～〈ヘ〉に当てはまること 〈ハ〉(a)増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替の工事であること、(b)区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕又は模様替の工事であること、(c)家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替の工事であること、(d)地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替であることにつき、一定の証明がされたものであること又は(e)一定のバリアフリー改修工事であることにつき、一定の証明がされたものであること((e)は、平成19年4月1日以後適用されます。) 〈ニ〉増改築等の工事費用が100万円を超えるものであること 〈ホ〉自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が、増改築等の工事費用の総額の2分の1以上であること 	<ul style="list-style-type: none"> 〈A〉①の〈A〉、〈B〉及び〈D〉のほか次の書類 〈B〉家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しなどで増改築等の年月日、費用、床面積を明らかにする書類 〈C〉建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は建築士、登録住宅性能評価機関、若しくは指定確認検査機関から交付を受けた増改築等工事証明書 ※この増改築等が〈ハ〉の(b)、(c)、(d)及び(e)であるときは、建築士、登録住宅性能評価機関、又は指定確認検査機関から交付を受けた増改築等工事証明書に限ります。

住宅のバリアフリー改修工事等に係る住宅借入金等特別控除

- 平成19年4月1日以降に住宅ローン等を利用してマイホームをバリアフリー改修工事(その工事費用(補助金等をもって充てる部分を除く。)が30万円を超えるもの)に限ります。)を含む増改築等工事を行い、居住の用に供した場合、一定の要件に当てはまれば5年間、特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けることができます。
- 住宅借入金等特別控除又は住宅借入金等特別控除の特例と選択適用できます。

〈控除額の算出方法〉

	住宅ローン等の年末残高	控除率
①増改築等工事費用	～1,000万円	1.0%
②うちバリアフリー改修工事費用	～200万円	2.0%

〈対象者〉

③50歳以上の者 ④要介護又は要支援の認定を受けている者 ⑤障害者である者
⑥前記③若しくは④に該当する者又は65歳以上の者である親族と同居を常況とする者

〈控除を受けるための手続〉

確定申告書に次のような書類を添付することが必要です。

①(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 ②住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ③登記事項証明書 ④工事請負契約書
⑤住民票の写し ⑥増改築等工事証明書 ⑦対象者が⑥又は④で⑥に該当する者の場合は介護保険の被保険者証の写し ⑧補助金等の額を証する書類

〈対象となるバリアフリー改修工事〉

①廊下の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの設置
⑥屋内の段差の解消 ⑦引き戸への取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化

住宅耐震改修特別控除

- 平成18年4月1日以降に、地方公共団体が作成した一定の計画の区域内において、自己の居住の用に供する家屋(昭和56年5月31日以前に建築されたもの)に限ります。)の耐震改修を行った場合には、住宅耐震改修に要した費用の10%相当額(最高20万円、100円未満の端数切捨て)を所得税から控除することができます。

注:住宅耐震改修特別控除の適用の対象となる住宅耐震改修については、申請により地方公共団体の長から「住宅耐震改修証明書」が発行されます。対象物件が住宅耐震改修特別控除の適用される計画の区域内にあるかどうか、耐震改修がその証明書の発行を受けられるかどうか、住宅耐震改修に要した費用の額の算出方法など、「住宅耐震改修証明書」の内容に関する詳しいことは、物件所在地の都道府県又は市区町村の建築部局又は住宅部局にお尋ねください。

マイホームを取得するときにはいろいろな税金が関係します

印紙税

マイホームを新築したり購入したりするとき作成する建築請負契約書や不動産売買契約書などには、収入印紙をはって消印する方法により印紙税を納付しなければなりません。

◇建築請負契約書・不動産売買契約書1通当たりの印紙税額(抜粋)
(平成9年4月1日から平成21年3月31日までに作成されるものに適用)

契約金額	印紙税額
500万円超～1,000万円以下	1万円
1,000万円超～5,000万円以下	1万5,000円
5,000万円超～1億円以下	4万5,000円
1億円超～5億円以下	8万円

登録免許税

土地や建物の所有権等の登記をするときには、登録免許税がかかります。登記申請の際に納付します。税額は、取得した不動産の価額(固定資産税評価額)に次の税率を掛けて計算します。なお、一定の住宅用家屋の場合は、軽減税率が適用される特例があります。

住宅借入金等特別控除の再適用

- 住宅借入金等特別控除の適用を受けていた方が、「給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由」により、適用を受けていた家屋に居住しなくなった後、その家屋に再び居住した場合には、住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができます。

注1:平成15年4月1日以後にその家屋に居住しなくなった場合に適用されます。
注2:居住していなかった期間については、住宅借入金等特別控除の適用はありません。また、この再適用が受けられる場合であっても、住宅借入金等特別控除の適用期間は延長されません。
注3:再び居住した年にその家屋を賃貸していた場合には、再び居住した年の翌年から再適用を受けることになります。

〈手続〉

- その家屋に居住しなくなる日までに、次の届出書等をその家屋の所在地を所轄する税務署長に提出することが必要です。

(イ)「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」
(ロ)未使用分の「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書」及び「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」(税務署長から交付を受けている方に限ります。)

- その家屋に再び居住した翌年に次の書類を添付し、確定申告が必要で。

(イ)「住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用)」
(ロ)住民票の写し
(ハ)金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書)

給与所得者は、再適用を受ける最初の年に確定申告をすると翌年以後は年末調整で控除が受けられるしくみになっています。

〈控除を受けるための手続〉

確定申告書に次の書類を添付することが必要です。

- ①住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ②住宅耐震改修証明書
- ③住民票の写し

◇税率

登記の種類・原因	土地	建物	住宅用家屋の特例
所有権の移転登記	売買	1.0% ^{*1}	2.0%
	贈与	2.0%	
	相続	0.4%	
所有権の保存登記	0.4%		0.15% ^{*2}

*1:平成20年3月31日までの間に行われる登記について適用されます。
*2:平成21年3月31日までの間に行われる登記について適用されます。

〈住宅用家屋の特例を受けるための要件〉

- 新築住宅の場合
 - ①自分が居住するための家屋であること
 - ②家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること
 - ③家屋の新築後(取得後)1年以内の登記であること
- 中古住宅の場合
上記①～③の要件のほか、家屋が、その取得の日以前20年以内(マンション等の耐火建築物については25年以内)に建築されたものであるか、地震に対する安全性に係る一定の基準に適合するものであることなど一定の条件を満たす必要があること。

〈住宅用家屋の特例を受けるための手続〉

- 登記の申請書に家屋の所在地の市区町村長の証明書(上記要件に当てはまる旨の証明)を添付しなければなりません。登記した後で証明書を提出しても特例は受けられないので注意してください。

不動産取得税

土地や建物などを取得したときには、地方税である不動産取得税がかかります。詳しくは都道府県税事務所にお尋ねください。