

# 新住宅ローン減税について

## はじめに

住宅ローン等を利用して居住用住宅を購入すると、年末の住宅ローン残高に応じて所得税から税額控除が受けられます。この制度を一般的に「住宅ローン減税」と呼んでいます。現在政府は、景気浮揚策の一環として住宅投資の促進を重要な柱とし、過去最大規模の新「住宅ローン減税」を予定しています。そこで今回は皆様のご参考になればと、その内容をご紹介します。

なお、この減税は国会審議を経て3月末を目途として成立する予定ですので、国会審議の動向をご確認して下さい。

### 1. 一般住宅の住宅ローン控除額の拡大

今までの住宅ローン減税は、10年間かまたは15年間の控除期間で最大160万円を所得税から控除しかできませんでした。

改正案では、一般住宅の場合**10年間の控除期間で最大で500万円**となっています。ただし、当年分の合計所得金額が3000万円以下の方が対象となります。(下記3も同じ。)

図表1：一般住宅の住宅ローン控除

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
2009	10年間	5000万円	1.0%
2010	10年間	5000万円	1.0%
2011	10年間	4000万円	1.0%
2012	10年間	3000万円	1.0%
2013	10年間	2000万円	1.0%

### 2. 個人住民税から控除が創設

また改正案では、2009年から当年の所得税から控除しきれない場合、その控除しきれない金額を、翌年度の個人住民税から控除することも可能となる予定です。ただし、個人住

民税から控除できる金額には、当年分の課税所得金額の**5%**または**9万7,500円**のいずれか小さい金額が限度となります。

### 3. 長期優良住宅の住宅ローン控除の創設

さらに一般住宅とは別に、長期優良住宅の普及・促進を図る目的で、法律で認められた長期優良住宅については、特例として**10年間の控除期間で最大で600万円**の税額控除が設けられる予定です。

図表2：長期優良住宅の住宅ローン控除

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
2009	10年間	5000万円	1.2%
2010	10年間	5000万円	1.2%
2011	10年間	5000万円	1.2%
2012	10年間	4000万円	1.0%
2013	10年間	3000万円	1.0%

### 4. 税制改正要綱のその他の主な促進策

新住宅ローン減税とは別に次の促進税制も用意される予定です。ただし、次の(1)(2)とも前述の1～3の新住宅ローン減税と重ねて適用することはできません。

#### (1) 省エネ改修促進税制の創設

居住者がその家屋に一定の省エネ改修工事を行い、09年4月1日～10年12月31日までに入居した場合、一定の要件の下で当該費用の10%を所得税から控除する制度です。

#### (2) バリアフリー改修促進税制

一定の居住者がその家屋に一定のバリアフリー改修工事を行い、09年4月1日～10年12月31日までに入居した場合、一定の要件の下で当該費用の10%を所得税から控除する制度です。

なお、(1)(2)には県や市町村による補助金制度が用意されていることもありますので確認されることをお勧めします。

図表3:入居年別の新住宅ローン減税額

一般住宅の場合				
入居年	年末ローン残高限度額	控除率	年間控除額の限度額	10年間の最大控除額
2009年	5000万円	1.0%	50万円	500万円
2010年	5000万円	1.0%	50万円	500万円
2011年	4000万円	1.0%	40万円	400万円
2012年	3000万円	1.0%	30万円	300万円
2013年	2000万円	1.0%	20万円	200万円

長期優良住宅の場合				
入居年	年末ローン残高限度額	控除率	年間控除額の限度額	10年間の最大控除額
2009年	5000万円	1.2%	60万円	600万円
2010年	5000万円	1.2%	60万円	600万円
2011年	5000万円	1.2%	60万円	600万円
2012年	4000万円	1.0%	40万円	400万円
2013年	3000万円	1.0%	30万円	300万円

図表4:住宅ローン2000万円の控除額シミュレーション

単位:万円

	2009年新制度		2008年旧制度
	一般住宅の場合	長期優良住宅の場合	10年を選択した場合
1年目	19.8	23.8	19.8
2年目	19.5	23.4	19.5
3年目	19.2	23.0	19.2
4年目	18.8	22.6	18.8
5年目	18.4	22.1	18.4
6年目	18.1	21.7	18.1
7年目	17.7	21.2	10.0
8年目	17.3	20.8	10.0
9年目	16.9	20.3	10.0
10年目	16.4	19.7	10.0
累計控除額	182.1	218.6	153.8

(注)借入条件は、いずれも借入金額2000万円、35年の元利均等毎月払い(ボーナス返済なし)、金利3.0%(利率は変わらないものと仮定)、7月に返済開始を選択したものとします。