



第41回 住宅取得の特例について 2



私は賃貸マンションに住んでいますが、父からの資金援助と住宅ローンでマイホームを購入するつもりです。

この場合に、父からの贈与には贈与税の非課税の特例が、住宅ローンを借りた場合には所得税の軽減の特例があると聞きましたが、特例を受けることができるのでしょうか。

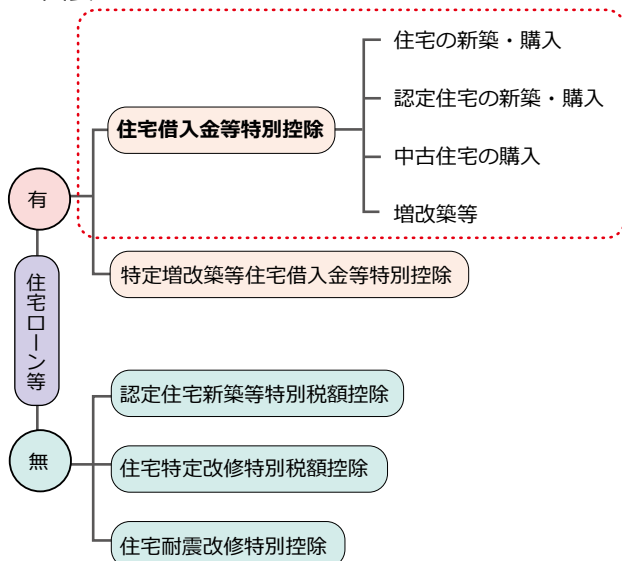


今回は、先月に引き続いてマイホーム取得時の特例について説明します。今月号では住宅ローン等を利用した場合の特例のうち「住宅借入金等特別控除」(以下「控除」といいます。)について説明します。(図表1参照)

1. 控除の概要

個人が、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(以下「取得等」といいます。)をした場合、取得時の消費税率と契約時期により最大13年間一定額を所得税額等から控除できる制度です。

■ 図表 1



ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)

2. 適用要件

【新築住宅の場合】

- (1)住宅取得後6カ月以内に入居し、引き続き住んでいること
- (2)家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること
- (3)床面積の2分の1以上が専ら自分の住まいとして使われていること
- (4)控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること
- (5)民間の金融機関等の住宅ローン等を利用していること
- (6)住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済すること

【中古住宅の場合】

- (1)上記「新築住宅の場合」の(1)~(6)であること
- (2)建築後使用されたことがある家屋であること
- (3)次のいずれかに該当すること

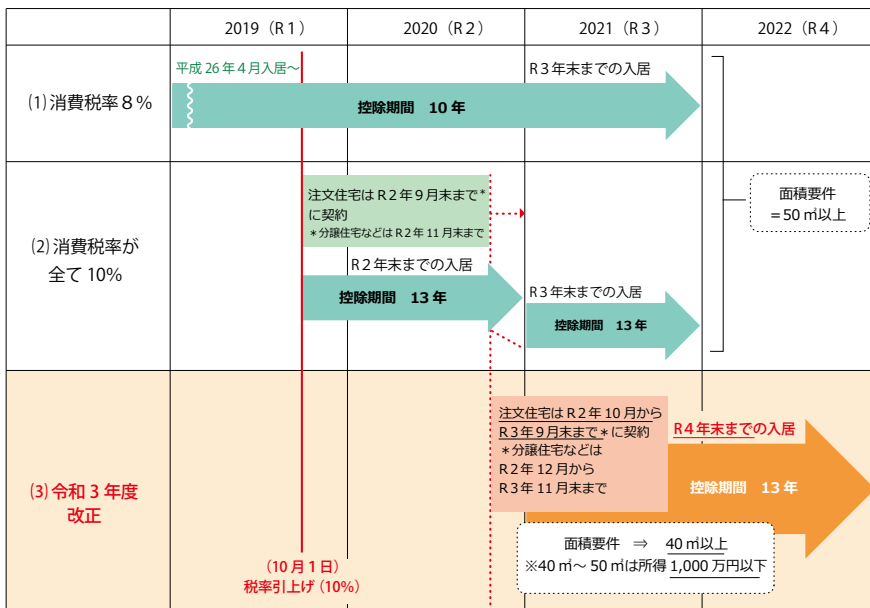
- ・ 建築後20年(マンション等は25年)以内に取得したもの
- ・ 取得日の前2年以内に、耐震住宅であることが証明されたもの
- ・ 上記以外の要耐震改修住宅で、その家屋の取得の日までに耐震改修を行うことにつき申請し、かつ、住む日までにその耐震改修により耐震住宅の基準に適合することが証明されたもの

【認定住宅の場合】

- (1)上記「新築住宅の場合」の(1)~(6)であること
- (2)認定住宅であることについて証明されたものであること

※認定住宅及びその証明書については、国土交通省HPでご確認ください。

■ 図表 2



【増改築等の場合】

- (1)自分が所有し、自分が住むための増改築等であること
- (2)上記「新築住宅の場合」の(1)～(6)であること
- * (2)の床面積 (50㎡以上) は、増改築等後で判断
- (3)大規模修繕等一定の工事で証明がされたものであること
- (4)工事費用が 100 万円を超えるものであること
- (5)自分の住まい部分の工事費用が総額の 2 分の 1 以上であること

3. 控除期間及び入居期限

(1)取得等の時の消費税が 8% の場合【図表 2 (1)】
令和 3 年 12 月 31 日までに入居した場合は 10 年間控除できます。

(2)取得等の時の消費税が全て 10% の場合【図表 2 (2)】
令和 2 年 12 月 31 日までに入居した場合は 13 年間控除が受けられます。

ただし、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止措置の影響で期日までに入居できなかった場合でも次の 2 つの条件を満たし、令和 3 年 12 月 31 日までに入居すれば控除が受けられます。

- ①次の期日までに契約されること
- ・注文住宅 令和 2 年 9 月 30 日まで
- ・分譲住宅 令和 2 年 11 月 30 日まで

②新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止措置の影響で入居が遅れたこと

(3)令和 3 年度の改正【図表 2 (3)】
令和 3 年度の改正で次の改正がありました。

①控除期間 13 年の特例の延長
次の期間内に契約し、令和 4 年 12 月 31 日までに住み始めた場合 13 年間控除が受けられます。

- ・注文住宅 令和 2 年 10 月 1 日～令和 3 年 9 月 30 日
- ・分譲住宅 令和 2 年 12 月 1 日～令和 3 年 11 月 30 日

②控除対象住宅の拡大

控除の対象となる家屋の床面積は上記 2 適用要件「新築住宅の場合」の(2)のように 50㎡以上でしたが床面積 40㎡以上 50㎡未満の家屋(以下「特例住宅」といいます。)についても対象となりました。

ただし、特例住宅を控除の対象とできるのは合計所得金額 1,000 万円以下の方のみです。

4. 控除額の算出方法及び手続

(1)控除期間 1～10 年目：
住宅ローン等の年末残高^(注) × 1% = 控除額 A

(2)控除期間 11～13 年：
(取得等対価の額 - 消費税) × 2% ÷ 3 = 控除額 B
控除額 A と 控除額 B のいずれか少ない額

(注) 年末残高は、最高 4,000 万円、認定住宅の場合は、5,000 万円までが控除対象になり、図表 2 (1)の場合はそれぞれ 2,000 万円、3,000 万円となります。

(3)手続き
この控除を受けるためには住み始めた年の翌年 3 月 15 日まで必要書類を添付して確定申告をする必要があります。

必要書類は、受ける控除により異なりますので国税庁 HP でご確認ください。

なお、給与所得者の方は、2 年目以降は年末調整で控除が受けられます。

▶さらに詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行の各支店の窓口、ぶぎん地域経済研究所までお問合せください。