

税制
チェックポイント

住宅ローン控除

平成33年12月中までの入居なら通算最大400万円

10年間にわたって税金の控除を受けることができます。(平成30年1月1日以降の引渡)

住宅ローン借入者の所得税額から住宅ローン控除額を控除することができます。給与所得者の場合には源泉徴収された所得税が還付されることになります。

入居年	控除期間	ローン控除額	ローン残高上限	10年間の最大控除額
平成26年4月～ 平成33年12月	10年	各年末のローン残高×1%	4,000万円	400万円

※上記「ローン残高上限」は、消費税の税率が8%又は10%である場合に限り、消費税の税率が経過措置等により5%の場合は、「ローン残高上限」は「2,000万円」、「10年間の最大控除額」は「200万円」となります。

※「認定長期優良住宅」または「認定低炭素住宅」に該当する場合には、ローン残高上限および最大控除額は次のとおりとなります。

入居年	ローン残高上限	10年間の最大控除額
平成26年4月～ 平成33年12月	5,000万円	500万円

※上記「ローン残高上限」は、消費税の税率が8%又は10%である場合に限り、消費税の税率が経過措置等により5%の場合は、「ローン残高上限」は「3,000万円」、「10年間の最大控除額」は「300万円」となります。

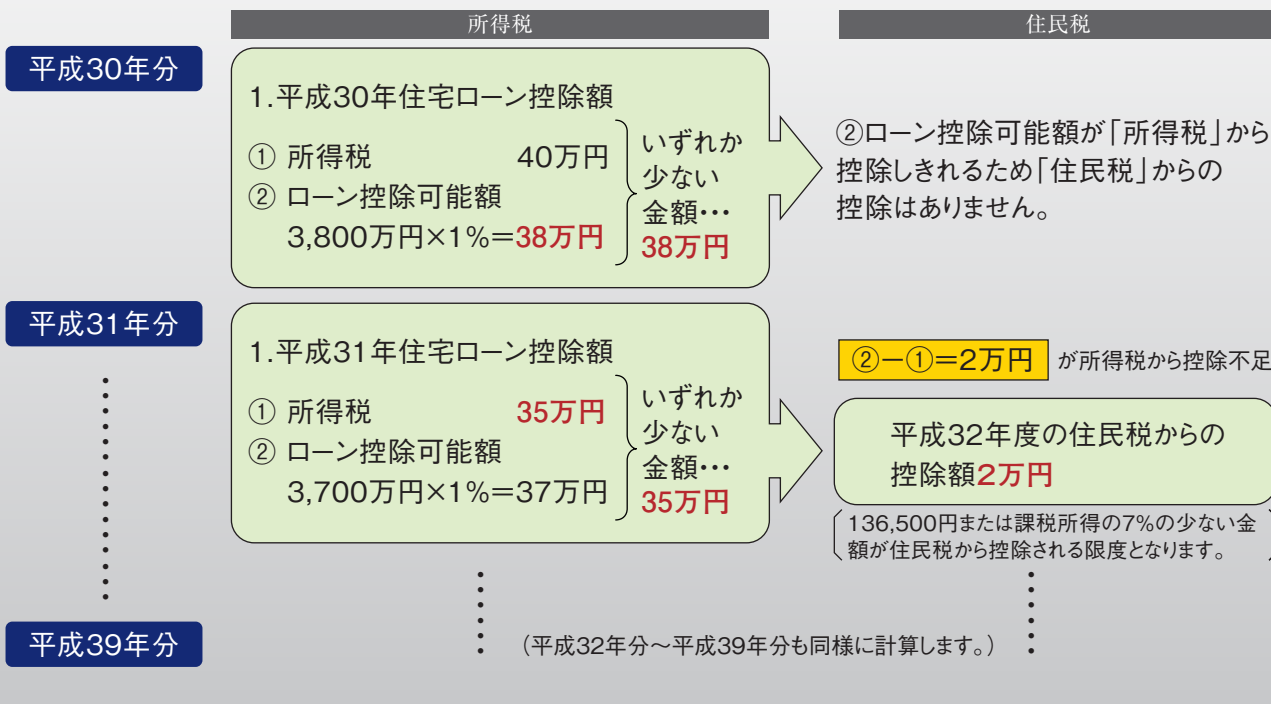
〈具体例〉平成30年5月に入居した場合(消費税税率8%)

(前提条件)

●各年末ローン残高
平成30年……3,800万円
平成31年……3,700万円

●ご自身の所得税額
平成30年……40万円
平成31年……35万円

※住宅ローン残高が購入代金以下であるものとします。



もし、毎年の所得税が40万円以上で、住宅ローン年末残高が10年間4,000万円を下回らなければ…

40万円 × 10年間 = 400万円 の控除

■適用チェックリスト(下記①～⑦のすべての要件を満たす必要があります。)

	適用条件	チェック
①	取得する不動産は自己の居住用であること ※「セカンドハウス」や「他の者の居住用」の場合は適用がありません。	
②	建物の床面積が登記簿上の面積で50㎡以上であること ※パンフレット等に記載される専有面積ではなく、法務局へ登記される登記面積です。	
③	金融機関等からの借入で、借入期間が10年以上の契約であること ※金融機関等には、④銀行・信託銀行 ⑤信用金庫・信用組合・農協 ⑥住宅金融支援機構 ⑦地方公共団体 ⑧各種公務員共済組合 ⑨勤務先(年利0.2%以上)が含まれます。親などからの借入金については適用がありません。	
④	物件の引渡後6ヶ月以内に入居すること ※転勤等の理由がある場合には、ご家族が6ヶ月以内に入居すれば適用されます。(ご家族とは、配偶者・扶養親族・ご本人と生計を共にする親族をいいます。) ※詳細については税務署または税理士等の専門家にご相談下さい。	
⑤	各年12月31日まで引き続き居住していること ※年の途中で転居すると、単身赴任などの場合を除き、その年分から適用がありません。 ※詳細については税務署または税理士等の専門家にご相談下さい。 ただし、再入居した場合には、一定の手続きにより、原則として再入居年分より適用されます。	
⑥	控除年の合計所得金額が3,000万円(給与収入で3,220万円※1)以下であること ※1 平成30年分の場合。 ※2 毎年判定し、10年間のうち合計所得金額が3,000万円超の年のみ適用がありません。	
⑦	買換えの方は、居住年の前後2年間(合計5年間)に、前の自宅の売却について「3,000万円特別控除」や「居住用財産の買換え特例」などの適用を受けていないこと ※「売却物件で3,000万円控除または買換え特例を利用する」か「購入物件で住宅ローン控除を利用する」かを選択しなければなりません。	

■改正点

引渡時に非居住者であっても上記の①～⑦の要件を満たす場合には、住宅ローン控除が適用できるようになりました。

■注意事項

- 住宅ローン控除は、購入した年ではなく、入居した年分の所得税から適用されます。
- 連帯保証人は住宅ローン控除の対象になりません。(連帯債務者は住宅ローン控除の対象になります。)
- 住宅ローン控除の対象となる住宅借入金は、物件価格のうち適用対象者の持分価格を超えることはできません。

■手続き

①居住年の翌年2月16日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。

必要書類	確定申告書・計算明細書など	税務署
	購入した土地・建物の全部事項証明書	法務局
	借入金の年末残高証明書	金融機関
	所得に関する書類(給与所得者は源泉徴収票)	勤務先など
	不動産売買契約書(コピー)	(本人所有)
	マイナンバー関係書類	本人準備
	認定長期優良住宅 又は 認定低炭素住宅の場合の認定通知書	指定確認検査機関等

②原則として2年目以降も確定申告が必要ですが、給与所得のみの方は勤務先の年末調整で手続きできます。