

税制
チェックポイント

住宅ローン控除

(消費税10%適用の場合)

2019年10月1日～2020年12月31日の間の入居なら
通算最大約480万円

13年間にわたって税金の控除を受けることができます。

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1年目から10年目】

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
2019年10月1日～ 2020年12月31日	1年目～10年目	各年末のローン残高×1%	4,000万円	400万円

【入居11年目から13年目】

入居年	控除期間	ローン控除額	3年間の最大控除額
2019年10月1日～ 2020年12月31日	11年目～13年目	各年末のローン残高×1%(年間最大40万円) 建物税抜購入価格(最大4,000万円)×2%÷3 } いずれか 少ない金額	約80万円※

※建物税抜購入価格4,000万円の2%である80万円が上限ですが、各年の端数処理があるため若干80万円よりも少なくなります。

「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1年目から10年目】

入居年	ローン残高上限	10年間の最大控除額
2019年10月1日～ 2020年12月31日	5,000万円	500万円

【入居11年目から13年目】

入居年	ローン控除額	3年間の最大控除額
2019年10月1日～ 2020年12月31日	各年末のローン残高×1%(最大50万円) 建物税抜購入価格(最大5,000万円)×2%÷3 } いずれか 少ない金額	約100万円※

※建物税抜購入価格5,000万円の2%である100万円が上限ですが、各年の端数処理があるため若干100万円よりも少なくなります。

ケース 借入金額4,500万円の場合(一般住宅)

【前提】	建物価格 3,000万円 消費税(8%) 240万円 土地価格 2,000万円 合計 5,240万円	価格差 60万円	建物価格 3,000万円 消費税(10%) 300万円 土地価格 2,000万円 合計 5,300万円	所得税 40万円 借入金 4,500万円 元本返済 年間100万円
------	---	-------------	--	---

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
年末借入残高	4,500万円	4,400万円	4,300万円	4,200万円	4,100万円	4,000万円	3,900万円	3,800万円	3,700万円	3,600万円	3,500万円	3,400万円	3,300万円
控除額	40万円	40万円	40万円	40万円	40万円	40万円	39万円	38万円	37万円	36万円	20万円	20万円	20万円

1年目～10年目の考え方

- ①…所得税40万円
- ②…年末借入残高(上限4,000万円) × 1%
- ③…①と②の低い方が所得税の還付額

控除しきれない分は136,500円を上限に住民税減額

11年目～13年目の考え方

- ①…所得税40万円
- ②…a. 年末借入残高3,500万円 × 1% = 35万円
b. 税抜建物3,000万円 × 2% ÷ 3 = 20万円
c. a > b 20万円
- ③…①と②の低い方 20万円還付

20万円 × 3年 = 60万円 ⇒ 価格差60万円を補填

■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れで、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 2019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(2016年4月1日以降の住宅の取得等)

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。