

過去最大規模の住宅ローン減税

先月お知らせしました、「住宅取得資金の500万円まで贈与税非課税制度」と、法人の交際費の定額控除限度額を400万円から600万円に引き上げるなどの追加税制改正は、6月19日に国会で可決成立しましたことをご報告いたします。

さて、今回は、先に2009年度の税制改正において実施されている、住宅ローン減税の概要についてご紹介します。住宅ローン減税は毎年のように改正されていますが、今回の改正は景気対策のための「過去最大規模」の減税で、昨年入居の場合は最大で160万円の減税でしたが、今年入居の場合は最大で500万円(長期優良住宅では600万円)もの減税となっています。

1. 適用要件

- ① 住宅の新築や購入(中古住宅の場合は、建築後、耐火建築物は25年以内、非耐火建築物は20年以内のものに限る)、増改築をしてから6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。
- ② この特別控除を受ける年の合計所得金額が、3千万円以下であること。
- ③ 新築や購入、増改築をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の1/2以上の部分が専ら自己の居住用に使用するものであること。
- ④ 借入金の返済期間が10年以上であること。 等

2. 減税額

以下の、入居年に応じた年末の住宅ローン残高に控除率を乗じた金額を所得税額から控除します。所得税から控除しきれない部分は、翌年の住民税からも所得税の課税所得金額の5%(最大97,500円)を控除することができます。

入居年	借入金の年末残高の限度額と控除率(いずれも控除期間は10年間)			
	一般住宅(最大控除額500万円)		認定長期優良住宅(最大控除額600万円)	
2009	5000万円	1.0%	5000万円	1.2%
2010	5000万円	1.0%	5000万円	1.2%
2011	4000万円	1.0%	5000万円	1.2%
2012	3000万円	1.0%	4000万円	1.0%
2013	2000万円	1.0%	3000万円	1.0%

3. ポイント

(1) 最大の減税適用者はまれ

一般住宅で最大減税は500万円だが、これは10年間住宅ローンの年末残高が5000万円以上あり、50万円以上の税額が発生する場合に限られる。ある試算では、住宅の購入額8000万円、ローンはその約80%である6500万円、夫婦2人の4人世帯で、年収1000万円以上を10年間継続という条件に該当すれば、最大減税500万円を受けられる、とのこと。

(2) 平均的な減税額

新築住宅購入者の民間ローン平均利用額は3200万円、サラリーマンの平均給与540万円で減税額を試算すると、10年間で約150万円位になり、年間で15万円くらいですから、最大減税額とはおおきな開きがあります。

(3) 住宅購入のタイミング

控除限度額が下がっていくので、一見早く入居するほうが有利に思えますが、(1)の平均的な収入とローン額で試算すると、2009~2013年の間いつ入居しても減税額は変わりません。あえて買い急ぐ必要はない場合もあるので、不動産の価額と金利動向を注視しながら、収入金額とローン残高など個々の事情に応じて購入のタイミングを判断する必要があります。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようお願いいたします。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号

TEL 06-6774-8282

FAX 06-6774-8281

E-mail [: nishikai@kiu.biglobe.ne.jp](mailto:nishikai@kiu.biglobe.ne.jp)

西野会計事務所

検索

