

Lesson 2

税務

第13回

出題・解説

八木会計事務所
税理士

八木正宣

図表1 居住年による控除内容の違い

居住年	控除期間	控除率	各年の控除 限度額	控除期間内の 最高控除額	
平成16年	10年間	1.0%	50万円	500万円	
平成17年	1～8年目	1.0%	40万円	360万円	
	9～10年目	0.5%	20万円		
平成18年	1～7年目	1.0%	30万円	255万円	
	8～10年目	0.5%	15万円		
平成19年	10年間	1～6年目	1.0%	25万円	200万円
		7～10年目	0.5%	12.5万円	
	15年間	1～10年目	0.6%	15万円	
		11～15年目	0.4%	10万円	
平成20年	10年間	1～6年目	1.0%	20万円	160万円
		7～10年目	0.5%	10万円	
	15年間	1～10年目	0.6%	12万円	
		11～15年目	0.4%	8万円	

取得するその住宅の敷地を含む)の取得・増改築をした場合、一定の要件に該当するときは、一定期間にわたり、その年末の住宅ローン残高に一定の割合(控除率)を乗じた金額を所得税から控除することができます(税額控除)。この制度を「住宅借入金等特別控除」(以下、住宅ローン控除)といいます。

住宅ローン控除の適用期間や控除率などは、居住した年によって異なります(図表1)。平成16年中に居住した人であれば、10年間で最大500万円控除できます。しか

し、控除額は平成17年から毎年縮小され、平成19年の場合は最大で200万円となっています。

●有利な控除期間を選択

平成19年より、控除期間が10年と15年間からの選択制となっていますが、どちらを選択しても、控除できる最高金額は同じです。

住宅ローン控除の額はその年の所得税額を限度とします。例えば計算上の控除額が20万円であったとしても、控除前の所得税額が15万円の場合、所得税から実際に控除できる額は15万円となり、5万円(20万円-15万円)は切り捨てられます。このような切捨てが生じる場合には、控除期間の長い15年を選択することで切捨て額を少なくすることができます。

なお、住宅ローン控除を受けるためには、確定申告書に、住民票の写し、家屋や土地の登記事項証明書、売買契約書の写しなど、家屋・土地の取得年月日・床面積・取得価額等を明らかにする書類

解説

住宅ローンを利用して住宅(住宅とともに

の要件に該当するときは、一定期間にわたり、その年末の住宅ローン残高に一定の割合(控除率)を

第1問

- 住宅ローン控除について述べた次の文章の中から、正しいものをすべて選んでください。
- 平成19年より、控除期間については「10年間」「15年間」のどちらかを選択する方式になった
 - 計算上の控除額がその年の所得税額を超える場合、その超える部分は切り捨てられる
 - 給与所得者については、1年目から年末調整で適用を受けることができる



テーマ 住宅借入金等特別控除

図表2 住宅ローン控除の適用要件

項目	要件
共通	新築・購入・増改築をしてから6ヵ月以内に居住
	住宅ローン控除の適用を受ける年の12月31日まで引き続いて居住
	50㎡以上かつ床面積の2分の1以上が自己の居住用
中古物件	耐火建築物の場合には築後25年以内
	耐火建築物以外の場合には築後20年以内
	新耐震基準を満たす住宅の場合には築年数は問わない
	生計を一にする親族など特別な関係者からの取得ではないこと
増改築	自己で所有し、居住の用に供している住宅について行う一定の増改築工事
	増改築の工事費用が100万円を超え、かつその2分の1以上が自己の居住用部分
借入金	借入期間は10年以上
	親族等からの個人的な借入金や、勤務先からの1%に満たない金利による借入金は対象外
所得	住宅ローン控除を受ける者のその年の合計所得金額が3000万円以下

や、金融機関等が発行する「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」などの書類を添付して、税務署に提出する必要があります。

また、会社員など給与所得者の場合、適用初年度分については確定申告が必要ですが、翌年度以降は年末調整で控除を受けることができます。

以上から、正解は①②となります。

解説

住宅ローン控除の対象となる住宅や借入金

などについては、図表2のように適用要件が定められています。

また、居住の用に供した年とその前後2年ずつの5年間に、「居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除の特例」や「居住用財産の長期譲渡の軽減税率の特例」など一定の特例を受ける（受けた）場合、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

ただし、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除」の適用に係る買換え資産については、重複して適用することができません。

以上から、正解は②③です。

BB

第2問

住宅ローン控除の適用要件について述べた次の文章の中から、正しいものをすべて選んでください。

- ① その年の合計所得金額が1000万円の場合には適用できない
- ② 取得した中古住宅が築後30年であっても、新耐震基準を満たす物件ならば適用できる
- ③ 増改築の工事費用が100万円を超え、その2分の1以上が自己の居住用部分である場合には適用できる
- ④ 勤務先からの無利子の借入金も適用対象となる