

【マイホーム税制シリーズ②】住宅ローン控除とは？

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

住宅を購入するときの代金は、一般的には購入金額のうち頭金を1～3割用意して、残りを金融機関から借り入れ（住宅ローン）をして賄います。

前回はこの頭金に関わる優遇税制をご紹介しました。今回は残りの住宅ローンに関わる優遇税制をご紹介します。

国は、国民に良質な住宅を取得してもらいたため、また経済対策のため、住宅ローンを利用して住宅を購入する方に所得税（一部、住民税にもあり）の減税制度を設けています。この制度を住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）といいます。

I どんな制度なのか？

国内において住宅ローンを利用して、マンション・戸建、新築・中古を問わず、マイホームの購入、増改築等をした方が、平成25年12月31日までに自身の居住の用に供した場合のほか、一定の要件を満たす場合において、確定申告をした場合にその住宅ローンの年末残高等を基として計算した金額を、居住の用に供した年以後の10年間、各年分の所得税額から控除（給与から所得税が源泉徴収されているサラリーマンの方にとっては還付されるようなイメージです。）するものです。

II 控除額の計算方法

控除できる金額は居住した年、認定長期優良住宅かどうかによって変わりますが、基本的な計算方法は次の通りです。最大10年間この算式により計算された金額がその年の所得税から控除されます。

$$\text{住宅ローンの年末残高等の合計額} (\ast 1, 2) \times 1\%$$

※1 住宅の取得等の対価の額が住宅ローンの年末残高よりも少ないときは、その取得対価の額。以下「年末残高等」といいます。

※2 前月ご紹介しました、住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「住宅取得等資金の贈与の特例」を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

控除限度額

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）
平成 24 年 1 月 1 日～12 月 31 日	10 年	年末残高等×1% (30 万円※ 1)
平成 25 年 1 月 1 日～12 月 31 日		年末残高等×1% (20 万円※ 2)

※ 1 認定長期優良住宅の場合は限度額が 40 万円になります。

※ 2 認定長期優良住宅の場合は限度額が 30 万円になります。

認定長期優良住宅とは、その構造及び設備等に関して耐震性など一定の措置が講じられている住宅で、長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)において認定されたものをいいます。

Ⅲ手続きはどうすればいい？

適用初年度は、所轄税務署へ必要事項を記載した確定申告書に、一般的には次の書類を添付して提出します。1 か月後ほどに還付額が確定申告書に記載した振込口座に入金されます。

- (1) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書
- (2) 住民票の写し
- (3) 住宅ローンの年末残高等証明書
- (4) 家屋・土地の登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等
- (5) サラリーマン（給与所得者）の場合は、給与所得の源泉徴収票
- (6) 認定長期優良住宅の新築等の場合には長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し、住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書

サラリーマン（給与所得者）の場合には、2 年目以降は、年末調整で済ませることができません。その際は、所轄税務署から郵送されてくる「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」に金融機関から毎年郵送される「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を添えて勤務先提出します。

なお、適用にあたり、居住要件、所得要件、住宅要件など様々な要件に適合していることが必要です。詳細は、税理士などの専門家や所轄税務署などへお問い合わせください。

Ⅳ応用例

今回ご紹介した住宅ローン控除制度は、住宅ローンによる借り入れがあることが前提でした。

では、購入資金を現金で用意した方には、本制度を利用できないのでしょうか？

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

このような方のために東京スター銀行の商品『スターワン住宅ローン』を利用した応用例を1つご紹介します。

この『スターワン住宅ローン』は、預けてある預金と同額のローン残高には金利がかからない預金連動型の商品です。（本商品の詳細はこちらのサイトになります。→ http://www.tokyostarbank.co.jp/products/loan/homeloan_starone/index.html ）

用意した現金をそのまま購入資金に充てるのではなく、東京スター銀行へそのまま預金したうえで、この『スターワン住宅ローン』を利用して預金と同額の住宅ローンを組み、購入資金とします。そうすると、住宅ローンの年末残高等があることになり、住宅ローン控除を10年間受けられます。その適用後、預金を使って繰上返済し、ローンを完済（預金とローンの相殺）すればいいのです。

つまり、この商品を利用すれば、ローン残高と同額の預金があるためローンの支払利息は付かず実質的な負担なしに、住宅ローン控除のメリットのみを享受できます。

ただし、東京スター銀行へ預ける円普通預金には預金利息はつかない、などの注意したい点もあります。そのため商品内容や制度を十分理解したうえで利用しましょう。