

## ローン残高の1%が10年間所得税から還付される

住宅ローンを組んでマイホームを新築・購入・増改築すると、入居の年から10年間、住宅ローン残高の最大1%が毎年所得税から還付されます。ただし、住宅ローン控除（正式には「住宅借入金等特別控除」といいます）を受けるにはいくつかの条件に合う必要があります。また、戻るのは源泉徴収された所得税額が上限です。

→下の知っ得コラム6「住宅ローン控除とは?」をご参照ください。

ココに注目!

### 控除額の計算は入居した日によって異なります

区分	控除率	控除期間	控除の対象となる住宅ローン最高残高	1年間で戻る最大の額	10年間で戻る最大の額
一般の住宅 (下記以外の住宅)	その年の ローン残高の1% (その年に納めた 所得税額が上限)	10年	4,000万円	40万円	400万円
認定住宅 〔 ・認定長期優良住宅 (新築のみ) ・認定低炭素住宅 〕			5,000万円	50万円	500万円

※上記は平成26年4月以降に入居した場合で、かつ、住宅の対価に含まれる消費税等の税率が8%である場合の控除額です。



知っ得  
コラム  
6

### 住宅ローン控除とは?

住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)とは、償還期間が10年以上の住宅ローン等を利用してマイホームを新築、新築住宅又は中古住宅を取得した場合、もしくは増改築等をした場合に受けられる税額控除です。住宅ローン控除を受けることができるのは、次の1から3のすべての要件を満たすときです。

#### 1 住宅ローン等

- (1) マイホームの新築、取得をするため又は一緒に取得する敷地のための借入金又は債務であること
- (2) 償還期間が10年以上のローン又は割賦払いの期間が10年以上の債務であること
- (3) 住宅ローン等とは、銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建築業者などに対する債務のこと
- (4) 上記(1)から(3)の要件を満たす住宅ローン等については、金融機関等から「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が発行される

#### 2 取得する住宅など

- (1) マイホームを新築、新築住宅又は中古住宅を取得した日から6ヶ月以内に居住し、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) マイホームの床面積が登記簿上50㎡以上で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること
- (3) 中古住宅を取得した場合は、① マンションなどの耐火建築物の建物は、その取得の日以前25年以

内に建築されたものであること。② 耐火建築物以外の建物はその取得の日以前20年以内に建築されたものであること

(①②に該当しない場合は一定の耐震基準に適合するもの)

#### 3 所得制限など

- (1) この特別控除の適用を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- (2) 居住の年とその前後2年間ずつの5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例などの適用を受けていないこと

#### 4 増改築等をした場合

- (1) 上記1から3の要件に、次の要件が加わる(物件の築年数に制限はない)
  - イ. 自己が所有し、かつ、自己の居住の家屋についての増改築等であること
  - ロ. 増改築等の工事費用の額が100万円を超えており、その2分の1以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること
- (2) 控除額の計算方法は上記表と同じ

## 確定申告をしなければ受けられない

住宅ローン控除の適用を受けるには、自宅の所在地を管轄する税務署に確定申告する必要があります。

会社員等の給与所得者については、2年目以降の住宅ローン控除は年末調整で行うことができます（確定申告で還付を受けることもできます）。

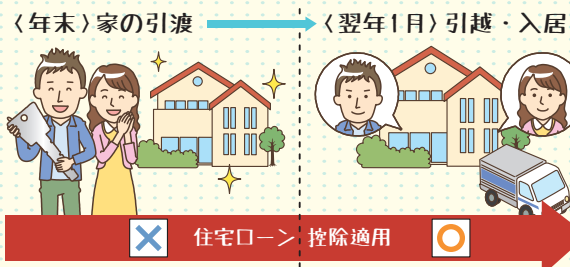
個人事業者など給与所得者以外の人は、毎年の確定申告で住宅ローン控除の手続きをしなくてはなりません。

### ココに注目!

#### 住み始めた年からスタート

住宅ローン控除は住宅を取得した年から適用になるのではなく、実際に住み始めたときから適用が受けられます。

年末に鍵を引き渡されていても、引越して住み始めたのが1月からであったら、住宅ローン控除が受けられるのは翌年からになるのでご注意ください。



## 住宅ローン控除を受けるにはたくさんの書類が必要!

申告期限に間に合わなかった、ということがないように、早めに準備しておきましょう。

### (1年目の)住宅ローン控除の確定申告に必要な書類

- 確定申告書 《税務署 or 国税庁ホームページで入手》
- (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(税務署所定の書類) 《税務署 or 国税庁ホームページで入手》
- 住民票の写し(平成28年1月1日以降に居住した場合は不要です) 《市区町村役場で入手》
- 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書  
(金融機関等が発行する書類。複数の金融機関から住宅ローンを受けている場合にはすべて必要です) 《金融機関から郵送》
- 家屋および土地の登記事項証明書 《法務局で入手》
- 売買契約書、請負契約書などの写し  
(家屋の取得日や増改築の年月日、床面積、取得価額や増改築費用等が記載されている書類) 《不動産会社と契約した書類》
- 耐震基準適合証明書または住宅品質確保法5条1項に規定する住宅性能評価書の写し等  
(築25年を超える耐火建築物または築20年を超える非耐火建築物の場合) 《不動産会社で入手》
- 源泉徴収票の原本(給与所得者の場合) 《勤務先で入手》
- 建築確認済証・検査済証の写しまたは建築士による増改築等工事証明書(増改築の場合) 《不動産会社で入手》
- バリアフリー改修工事等の証明書(バリアフリー改修工事の場合) 《施工業者等から入手》
- 省エネ改修工事等の証明書(一定の省エネ改修工事の場合) 《不動産会社で入手》

### ココに注目!

#### 所得税から控除しきれない額を住民税から控除できる

住宅ローン控除を所得税額から控除しきれない場合は、その控除しきれない額を住民税から控除できます。

特定取得の場合 → 所得税の課税総所得金額×7% (最高136,500円)

特定取得以外の場合 → 所得税の課税総所得金額×5% (最高97,500円)

市(区)町村への申告は不要。自動的に控除の適用が受けられます。

