

住宅ローン減税制度の延長及び拡充 【所得税・個人住民税】

平成25年度税制改正概要

- 適用期限(現行:平成25年末)を平成29年末まで**4年間延長**
- 平成26年4月から平成29年末までの措置として、最大控除額を一般住宅は**400万円**(現行200万円)に、長期優良住宅及び低炭素住宅は**500万円**(現行300万円)に拡充するとともに、住民税からの控除上限額を**13.65万円**(現行9.75万円)に拡充

※住宅ローン減税制度とは

金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税額から控除する制度

!! ご注意いただきたい点 !!

- 改正後の措置は、当該住宅取得に係る消費税率が**8%又は10%の場合に限って適用**されます
- このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合や個人間(媒介)の中古住宅売買(消費税が非課税)の場合は、**その入居時期を問わず、現行の措置**(一般住宅の場合:借入限度額2,000万円、住民税からの控除上限額9.75万円)が**適用**されますので、ご注意下さい

一般の住宅

(注)赤字部分は、現行措置との変更点を指す

【現行】

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H25~H26.3	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円

【改正後】

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H26.4~H29.12	4,000万円	1.0%	10年間	400万円	13.65万円

長期優良住宅・低炭素住宅

(注)赤字部分は、現行措置との変更点を指す

【現行】

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H25~H26.3	3,000万円	1.0%	10年間	300万円	9.75万円

【改正後】

入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
H26.4~H29.12	5,000万円	1.0%	10年間	500万円	13.65万円

◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上であること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤借入金の償還期間が10年以上であること
- ⑥既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること（一般住宅のみ）
 - i) 木造 …築後20年以内
マンション等…築後25年以内
 - ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
 - iii) **既存住宅売買瑕疵保険に加入していること**
- ⑦年収が3000万円以下であること
- ⑧増改築等の場合、工事費が100万円以上であること 等

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。（給与所得者の場合には、翌年以降、年末調整で控除を受けることが可能です。）

【一般住宅の場合】

- ①明細書
- ②住民票
- ③残高証明書
- ④登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等（家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）
- ⑤給与等の源泉徴収票※
※給与所得者の場合
- ⑥耐震基準適合証明書、住宅性能評価書（耐震等級が1、2又は3であるものに限る）**又は既存住宅売買瑕疵保険付保証書※**
※中古住宅（木造：築20年超、マンション等：築25年以上のもの）を取得する場合のみ。

【長期優良住宅・低炭素住宅の場合】

- ①明細書
- ②住民票
- ③残高証明書
- ④登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等（家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）
- ⑤給与等の源泉徴収票※
※給与所得者の場合
- ⑥長期優良住宅認定通知書又は低炭素建築物新築等計画認定通知書
- ⑦住宅用家屋証明書※
※保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。
あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

注)土地の取得に係る住宅借入金等がある場合には、上記に加えて以下の書類が必要です。

- ・土地等の登記事項証明書（当該土地等を取得したこと、取得年月日、取得の対価の額を明らかにする書類）
- ・建築条件付で購入した場合・・・当該土地の分譲に係る契約書の写し等（契約において一定期間内の建築条件が定められていることを明らかにする書類）
- ・土地の先行取得をした場合・・・家屋の登記事項証明書等（家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類）