

⑭ マイホームを持ったとき①

平成31年4月1日現在の法令等に基づいて作成しています。



いわゆる
住宅ローン控除に
ついて知りたい
のですが…



(特定増改築等)住宅借入金等特別控除

住宅ローン等でマイホームの新築、購入、増改築等をしたときは、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

- 住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得、増改築等(以下「取得等」といいます。)をして、平成31年(令和元年)中に居住の用に供した場合で一定の要件を満たすときには、その取得等の内容に応じ、右記の①から④のいずれかの(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることができます。

また、右記の①から③について、マイホームの取得等が特別特定取得に該当する場合、控除期間が延長されるとともに、控除額の計算が変わります。

→P2「特別特定取得に該当する場合の控除額の算出方法」参照

留意事項

- 入居した年及びその年の前後2年以内に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特別控除、買換え・交換の特例など)を適用するときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。

→⑩「土地や建物を売ったとき」参照

- マイホームの取得等について、住宅特定改修特別税額控除又は認定住宅新築等特別税額控除を受けるときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。

→⑮「マイホームを持ったとき①」参照

- マイホームの取得等に関し、国や地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合、又は住宅取得等資金の贈与について「住宅取得等資金の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」(以下「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。)を適用した場合には、マイホームの取得等の対価の額から、その補助金等の額又はその贈与の特例の適用を受けた金額を控除して計算します。

→⑰「財産をもらったとき」参照

- 災害によって被害を受けたことにより、マイホームを居住の用に供することができなくなった場合で一定の要件を満たすときは、引き続き、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

→⑫「災害等にあったとき」参照

〈控除を受けるための手続〉

- この控除を受けるためには確定申告をする必要があります。

ただし、給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

- この控除を受ける場合に確定申告書に添付が必要な書類やその他の情報については、国税庁ホームページをご覧ください。

◎控除額の算出方法

(平成31年(令和元年)中に居住の用に供した場合)

- ①住宅借入金等特別控除を受ける場合

・控除期間は10年間です。

$$\text{住宅ローン等の年末残高 (最高4,000万円※)} \times 1\% = \text{控除額 (最高40万円※)}$$

◎100円未満の端数切捨

- ②認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合

・控除期間は10年間です。

$$\text{住宅ローン等の年末残高 (最高5,000万円※)} \times 1\% = \text{控除額 (最高50万円※)}$$

◎100円未満の端数切捨

- ③住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例を受ける場合

・控除期間は10年間です。

$$\text{住宅ローン等の年末残高 (最高5,000万円)} \times 1.2\% = \text{控除額 (最高60万円)}$$

◎100円未満の端数切捨

- ④特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合

・控除期間は5年間です。

$$\text{特定の住宅ローン等の年末残高 (最高250万円※)} \dots\dots\dots \text{A}$$

$$\text{A} \times 2\% + \left(\text{住宅ローン等の年末残高 (最高1,000万円)} - \text{A} \right) \times 1\% = \text{控除額 (最高12.5万円※)}$$

◎100円未満の端数切捨

※「特定取得」に該当する場合(④のうち三世帯同居改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合を除きます。)の限度額です。

「特定取得」とは、住宅の取得等の対価の額に含まれる消費税額等が、8%又は10%の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます。

注1:住宅ローン等とは、マイホームの取得等に係る借入金等及びこれらとともにする敷地等の購入に係る借入金等で、一定のものをいいます。

住宅ローン等の年末残高は、マイホームの取得等の対価の額が限度となります。

注2:③の特例は、マイホームが東日本大震災により被害を受け、居住の用に供することができなくなり、かつ、新たに住宅ローン等を利用してマイホームを取得等するなど、一定の要件を満たす場合に適用できます。

注3:④は、バリアフリー改修工事、特定省エネ改修工事、耐久性向上改修工事(特定省エネ改修工事と併せて行うものに限ります。)及び三世帯同居改修工事の工事費用の合計額に係る住宅ローン等の年末残高です。