

新しい住宅ローン控除制度について



景気対策の一環として、本来であれば平成20年末をもって終了するはずだった住宅借入金等特別控除（以下、住宅ローン控除）が、控除額の上限を過去最大規模にして生まれ変わりそうです。平成21年2月27日現在では国会を通過していないため、正式に確定した話ではありませんが、税制改正大綱をもとにポイントをまとめてみます。

1. 新しい住宅ローン控除制度の導入

(1) 控除額最高500万円、適用期間5年延長

住宅の取得等をして平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額および控除率は、次のとおりとなります。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%
平成25年	10年間	2,000万円	1.0%

平成20年中に入居した場合の控除額は、控除期間が10年でも15年でも最高は160万円だったので、平成21、22年に入居した場合の最高額500万円（＝各年の控除限度額50万円×10年）というのは大幅な控除額アップであることがわかります。控除額の上限の規模としては、平成11年1月1日から平成13年6月30日までに入居した場合の最高額である587万5,000円に次ぐものとなっています。

(2) いわゆる「200年住宅」の控除額は最高600万円に

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下、認定長期優良住宅）の新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして平成21～25年までの間に入居した場合の特例が創設されます。その控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額および控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
平成 21 年	10 年間	5,000 万円	1.2%
平成 22 年	10 年間	5,000 万円	1.2%
平成 23 年	10 年間	5,000 万円	1.2%
平成 24 年	10 年間	4,000 万円	1.0%
平成 25 年	10 年間	3,000 万円	1.0%

つまり、認定長期優良住宅に該当する住宅の場合は、平成 23 年まで控除率が 1.0% から 1.2% に引き上げられるということです。これによって、平成 21、22、23 年の 3 年間は、各年の控除額の上限が 60 万円となり、10 年間の最高額は 600 万円になります。これが過去最大規模の住宅ローン控除であるといわれているものです。

(3) 平成 20 年入居と平成 21 年入居の比較

	平成 20 年入居の 10 年間の控除額上限	平成 21 年入居の 10 年間の控除額上限	増加額
借入金額 1,500 万円	1,098,500 円	1,346,600 円	248,100 円
借入金額 2,500 万円	1,598,400 円	2,244,600 円	646,200 円
借入金額 3,500 万円	1,600,000 円	3,142,600 円	1,542,600 円

住宅ローンの金利は 3% (全期間固定) 返済期間は 30 年として各年のローン残高を計算

やはり明らかに借入金額が多い人ほど優遇されるようにできています。しかし、住宅ローン控除は「税額控除」であるため、この金額以上の税額を負担していない限り、上限額までの控除は受けられません。所得の少ない人が、どんなに多額の住宅ローンを借りて高額な住宅を取得したとしても、控除額の上限には届かない可能性のほうが高いでしょう。

今回の改正の目玉である過去最高の 600 万円の控除が受けられる人は、年間 60 万円以上の税額を負担している人になるので、次に触れる住民税からの控除を考慮しても、課税総所得金額が 465 万円以上の人になります。4 人家族だと、世帯主の年収は 1,000 万円近く必要です。さらに、控除最終年である 10 年後のローン残高が 5,000 万円以上ないと最高額の控除にはならないので、年 3%、30 年返済では、6,600 万円近くは借りなければなりません。

はたして、今どき年収 1,000 万円以上あるような人が、6,000 万円を超えるローンを組んで住宅取得をするのでしょうか。もちろん、そのような人が現実に存在してもおかしくはありませんが、ごく少数ではないかと思われる。控除額の大きさばかり取り上げられる傾向にありますが、注意して見るべきでしょう。

2. 個人住民税における住宅ローン控除

(1) 引ききれなかった残額を住民税からも控除可能に

平成 21 年分以後の所得税において住宅ローン控除の適用がある人 (平成 21~25 年までに入居した人に限る) のうち、所得税額から住宅ローン控除額を差し引いても控除額が残ってしまう場合 (= 支払った所得税額よりも住宅ローン控除額のほうが多い場合) 翌年度分の個人住民税において、残額に相当する金額分だけ住民税額が減額されます。

ただし、この減額には上限が設定されていて、住宅ローン控除額を計算した年の所得税の課税総所得金額等の額の5%（最高9.75万円）となっています。

（２）住民税の申告は不要

この住宅ローン控除の残額の控除については、市町村に対する申告は不要となる見通しです。

（３）一般的なサラリーマン世帯ほど恩恵は大きい？

たとえば、課税所得200万円（＝4人家族で世帯年収600万円程度）だと、所得税額は10.25万円であるのに対し、住民税額は20万円です（課税所得が住民税でも同じ場合。実際の住民税額は人的控除の違いで少し多くなるのが一般的）。

このような世帯が、いくら住宅ローンを2,000万円組んだとしても、平成20年までの制度では、ローン残高の1%である20万円の控除は受けられず、支払っている所得税額の10.25万円しか控除が受けられませんでした。これが、今回の改正によって、上限9.75万円ではあるものの、翌年6月以降に支払う住民税額が減額されるわけです。

このケースでいえば、控除額の残額9.75万円（＝20万円－10.25万円）に対し、課税所得200万円×5%＞上限9.75万円となるので、上限9.75万円の減額が行われ、所得税の控除額10.25万円と合計すると、住宅ローン2,000万円の1%の控除をフルに利用できることとなります。

現在は、税源移譲によって所得の低い人ほど住民税の負担のほうが重くなっているため、今回の改正は、多少なりとも一般のサラリーマン世帯にとって恩恵が受けられる改正になっているといえるでしょう。

とはいえ、前述のとおり、すべての人が過去最大の控除額の恩恵を受けられると思うのは大きな間違いなので注意すべきです。

< 著者プロフィール >

菱田 雅生 氏

ファイナンシャル・プランナー（CFP®）、1級FP技能士

1969年東京生まれ。早稲田大学法学部卒業後、山一証券株式会社に入社し営業業務に携わる。

山一証券自主廃業後、独立系FPになる。以後10年以上にわたり、相談業務、原稿執筆、セミナー講師などに従事。2008年10月、ライフプランや資産運用に関するコンサルティング業務を主な事業とする“ライフアセットコンサルティング株式会社”設立。

住宅ローンに関するブログ

「FPヒッシーのみるみるわかる住宅ローン」 <http://blog.smatch.jp/hissie/>

資産運用に関するコラム

「勝ち株ナビ」 <http://www.gdaj.jp/>



今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局（株）日税ビジネスサービス 総合企画部）までご連絡ください。 TEL 03-3340-4488