

— 共働き夫婦は特に必見！ —

知らないと損をする 優遇税制のポイント

著者：田中卓也氏

税理士・ファイナンシャルプランナー。田中卓也税理士事務所代表。



住宅資金・教育資金・老後資金は人生3大支出といわれています。中でも住宅資金は購入時に多額の資金が必要となるので、いろいろなことが検討材料に入ってくるものと考えます。

そのような中、日本の税制は一般的に「持家推進税制」と言われているものが数多くあり、マイホーム購入に関しては優遇されているといえるでしょう。特に、人生ではじめてマイホームを購入する方の多くは多額の頭金を用意するというよりは、「住宅ローンを取り組んで、それを資金にマイホームを購入する」という方が圧倒的なのではないのでしょうか。

このような方が活用できる優遇税制が住宅借入金等特別控除(通称、住宅ローン控除、以下そのように呼称する)です。



住宅ローン控除ってどのくらいの節税になるの

現在、実施されている住宅ローン控除は図表1にあるとおり、年末のローン残高の1%を限度として最大居住開

始から10年間税負担が軽減されます。

図表1 平成31年6月まで予定されている住宅ローン控除の概要

【一般住宅の場合の住宅ローン控除】

居住開始年	平成25年1月～平成26年3月	平成26年4月～平成31年6月
控除対象限度額	2000万円	4000万円
税額控除率	1%	1%
各年の控除限度額	20万円	40万円
累計最大控除額	200万円	400万円
注意事項	建物に含まれる消費税率が8%または10%であること	

【認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合の住宅ローン控除】

居住開始年	平成25年1月～平成26年3月	平成26年4月～平成31年6月
控除対象限度額	3000万円	5000万円
税額控除率	1%	1%
各年の控除限度額	30万円	50万円
累計最大控除額	300万円	500万円
注意事項	建物に含まれる消費税率が8%または10%であること	

たとえば、5000万円の物件を全額ローンで購入した場合、向こう10年間、年末のローン残高が常に4000万円以上あるとします。そのような場合、

▶ $4000万円 \times 1\% = 40万円$

(↑これが1年間の控除限度額)

▶ $40万円 \times 10年間 = 400万円$

(↑これが10年間継続した場合の控除限度額)

となるのです。

実際に住宅を購入される方のほとんどは支払う金額というのは物件の購入価額ではなく頭金+住宅ローンの総支払額となると考えます。したがって、住宅ローン控除は頭金+住宅ローンの総支払額を少しでも少なくするための優遇税制ととらえるといいでしょう。



住宅ローン控除の手続きを受けるためにはどうする

では、この住宅ローン控除。自動的に不動産業者や勤務先、税務署等が行ってくれるものではありません。サラリーマンの場合には初年度は住所地の税務署に確定申告を行うことが必須となります。

住所地の税務署に確定申告を行うと税務署から給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書が以後9年分発行されますので、それを2年目から10年目

まで勤務先に提出することにより年末調整時に税金の精算をされることとなります。したがって、初めて住宅ローン控除を受ける場合には、最初に提出する確定申告がポイントとなります。確定申告を提出するためには税務署以外の場所で事前に用意しておくべき書類もあるので、「税務署は何をチェックしているのか」もあわせてみていきましょう。

▶ 「源泉徴収票」

所得金額が 3000 万円以下でないと受けることができません。また、住宅ローン控除適用前の所得税額がいくらのかは源泉徴収票に記載されています。勤務先から年末あるいは年始に発行されます。

▶ 「金融機関等からのローンの年末残高証明書」

10 年以上にわたり分割して返済するローンでないと住宅ローン控除は受けられません。また、ローンの借入先も銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などからの借入金であることが必要なので、証明書を添付することによって対象となるローンであることを証明します。年末借入金残高の予定金額を記載したものが通常 10 月下旬に発行されます。

▶ 「登記簿謄本」

特に建物については住宅の床面積が 50 m²以上であることが要件とされています。また、資金の負担割合と登記割合が適正かどうかをチェックする書類として添付します。法務局で入手することとなります。

▶ 「土地や建物の購入契約書」

贈与による取得、生計を一にする親族からの取得は、この住宅ローン控除の適用はありません。また、印紙が貼付され、適正に消印処理がなされているかというようなこともチェックされます。マイホームの購入を決めたときに署名・押印してあると思いますので印紙の貼付・消印

処理がされているかをチェックした上でコピーをとっておきましょう。

▶ 「住民票」

取得の日から 6 か月以内に居住の用に供し、引き続き年末まで住んでいることが要件なので、そのことをチェックする書類です。マイホームがある市区町村から発行してもらおうようにしましょう。

このように、住宅ローン控除の適用を受ける最初の年分は確定申告を行うこととなります。上記のような書類の用意が済めば、申告書の作成は比較的、平易ですが、申告書を作成する準備段階で、添付書類の用意ができていないために、申告書の完成まで至らないという人が多いので注意しましょう。



住宅ローン控除の注意点

ただし、住宅ローン控除は給付金ではなく、支払った税額が少なくなるという制度なので支払った所得税・住民税の範囲内でしか控除を受けることはできません。具体的には住宅ローン控除はまず所得税から差し引かれ、所得税から差し引ききれない分を 13 万 6500 円を限度として住民税から差し引くという制度となっています。



たとえば、

- 年収 700 万円
- 配偶者 & 子ども 2 人
- 住宅ローン控除適用前の所得税額 15 万円
- 住宅ローン控除適用前の住民税額 28 万円

というような方が住宅購入を検討しているとしましょう。

したがって、冒頭のとおり 40 万円が控除限度額だとしても実際には 15 万円 & 13 万 6500 円の範囲内では節税メリットを受けることはできないのです。

夫婦共有名義にすればオトク？！

このようなことを回避するため、「そうなのであれば、夫婦共有名義にすればいいのではないか」というような相談を受けることがあります。確かに共有名義にすれば夫と妻のそれぞれの持分に応じて別個に所得税・住民税の減税を受けることが可能です。

ただし、「今後、育児休暇等が予想されるため給与の支払いがなくなる期間がある」という場合、妻（あるいは夫側から）差し引ける所得税・住民税が 0 円となるため、住宅ローン控除の適用を受けていたとしても、その分の節税メリットは受けられなくなることが予想されます。住宅ローン控除という制度は居住開始から 10 年間、年末のローン残高に応じて節税メリットが受けられる制度なので、居住開始から 10 年間のライフプランを考慮に入れながら「単独名義にするか？共有名義にするか？」

を判断していく必要があるのです。

また、このようにすると夫は夫、妻は妻でそれぞれ確定申告を行うことにもなりますので注意しましょう。



住宅ローン控除を賢く利用するためのチェックポイント

- 住宅ローン控除を受けるためには初年度は確定申告が必須。
- 税務署以外で準備しなくてはいけない添付書類があるので早めの準備を。
- 年末残高×1%がそのまま節税額につながるとは限らない。自身の源泉徴収票をチェックしてみよう。
- 共有名義とする場合は目先の節税だけでなく向こう10年間のライフプランも考えよう。



著者：田中卓也氏

税理士・ファイナンシャルプランナー。田中卓也税理士事務所代表。

1991 年税理士試験合格、2004 年 CFP 登録 都内税理士事務所にて 13 年版の勤務を経て開業。各種セミナーでの講演活動や講師、執筆活動にも力を注ぎ、税金に関する多数の著書を執筆。