

住宅ローン減税制度

住宅ローン減税13年の期限間近

(株)エヌ・シー・エヌ金融サポート部
SE住宅ローンサービス株式会社

住宅ローン減税

制度内容と利用できる方

住宅ローン減税

住宅取得の際の大変お得な制度です

(制度概要)

お住まいになる住宅を取得するため、「住宅ローン」を利用する方が減税（税額控除）される制度

(対象者)

10年以上の住宅ローンを組み、所得が3,000万円以下（年収では3,195万円以下）の方が対象

住宅ローン減税で控除される金額は？
3つの項目の**いずれか少ない額**となります

1

ベースとなる額
(枠)

年40万円
次の住宅は50万円
・長期優良住宅
・認定低炭素住宅

2

年末残高1%

年末の住宅ローン
の残高の1%

3

控除対象税額

次の対象税額
・所得税 と
住民税(136,500円
が限度)

住宅ローン減税は、何年間減税される？

(適用年数)

通常、適用期間は10年です



(試算) 可能枠 (最大枠)

最大の減税効果として

一般の住宅 40万円 × 10年 = 400万円

長期優良住宅等 50万円 × 10年 = 500万円

(適用年数) *みみよりの情報!*

今なら、適用期間は13年に延長 期限間近!

住宅ローン減税の3年間延長措置（13年）

- 通常、**10年間ですが**
⇒**特例で13年(3年間の延長)**措置が受けられます

- 延長対象は持家の場合、**今年9月末までの請負契約**が期限です。その後の請負契約分は10年間です。延長措置の入居時期は来年12月末までが条件です

- 延長3年間の住宅ローン減税の合計額は80万円かつ、住宅建設費の2%が限度です

住宅ローン減税制度のまとめ

最大400万円（長期は500万円）

最大80万円（長期は100万円）

1年目 2年目 3年目 4年目 5年目 6年目 7年目 8年目 9年目 10年目

11年目 12年目 13年目

住宅ローン減税は、次のいずれか少ない額

- ①40万円/年
（長期優良住宅、低炭素住宅は50万円/年）
- ②住宅ローンの年末残高の1%
- ③税額控除対象(所得税 + 住民税(136,500円))

3年延長は左記に次の金額
もいずれかに加わる

- ④住宅工事費×2%/3年
※3年計で80万円（長期優良住宅は100万円限度）

住宅ローン減税に関する詳細は、「国税庁のHP」で確認ください

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1210.htm>

3年間の延長の条件

- ・注文住宅 令和3年9月末までの請負契約
- ・入居は令和4年12月末まで

住宅ローン減税

控除額の確認方法

5,000万円の住宅ローンで住宅ローン減税は？

	年収600万円	年収800万円	年収400万円（夫） 年収300万円（妻） （連帯債務）
ベースとなる額	一 般 : 40万円		
住宅ローン残高の1%(初年度)	50万円		
初年度 住宅ローン減税額	367,000円	400,000円	225,600円（夫） + 148,800円（妻）
控除期間の減税額合計(13年)	4,270,000円	4,586,000円	2,593,800円（夫） + 1,744,800円（妻）

試算条件 夫婦＋子供(16歳未満1人)で試算。扶養控除は無とした。土地2,000万円、建物3,000万円。融資条件は35年返済、金利1%/年とした。「夫婦連帯債務」の土地・建物の持分割合は収入比とした。金額は、「住まい給付金・住宅ローン減税シミュレーション(国土交通省)」による <https://sumai-kyufu.jp/simulation/>



住宅ローン減税は、所得税＋住民税（136,500円が限度）

現在、所得税はいくら払っているの「源泉徴収票」で確認
所得税でまだ住宅ローンの枠が残る場合は

令和 年分 給与所得の源泉徴収票

支払 を受け る者	住所 又は 居所	年収		[受給者番号]							
				[個人番号]							
				[役職名]							
				氏名 [フリガナ] 通常、所得税							
種別		支払総額		給与所得控除後の金額 (調整控除後)		所得控除の額の合計額		源泉徴収額			
		内 千 円		千 円		千 円		内 千 円			
(源泉)控除対象配偶者		配偶者(特別)		控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く。)		16歳未満 扶養親族		障害者の数 (本人を除く。)		非居住者 である	

住民税について136,500円まで補填できます。
住民税決定通知書により確認

住宅ローン減税

改定のうごき

(注視したい住宅ローン減税改正の動き)

現行の「**年末の住宅ローン残高の1%**」について、**支払利息額をベースに制限する**ことについての検討が進められています。

- ◆2019年11月 会計検査院が当問題を指摘
- ◆2020年12月 与党の令和3年度税制大綱において、**1%を上限に支払利息額を考慮して**控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すものとする。と示されています。

1%を下回る住宅ローンでは、住宅ローン減税が大幅に下回る可能性があり、税制改定の動きに注視する必要があります