

住宅ローン控除

平成29年も残り僅かとなって参りました。今年は皆さんどんな年でしたか？今年は頑張ってマイホームを取得されローンを組んだ方もいらっしゃると思います。今回は住宅ローン控除について説明させて頂きたいと思います。

住宅ローン控除とは居住者（外国籍でも日本にお住まいの方は適用できます）が住宅を新築・取得・増改築等をして、実際に居住した場合に返済期間が10年以上の住宅ローンがある場合に適用されます。

1. 対象となるローンとは？

住宅とその敷地の取得のための借入金であること。返済期間が10年以上であること。
銀行・住宅金融支援機構・信用金庫・信用組合・農協・各種公務員共済組合・地方公共団体からの借入金及び勤務先からの借入金で年利0.2%を超えるものなど。

2. 控除額はいくら？

年末ローン残高 × 控除率 = 控除額で計算します。

平成29年以降入居の一般住宅の場合ですと

- ・年末ローン残高上限4,000万円
- ・控除期間 10年
- ・控除率 1年～10年目まで1%

ということは各年の控除限度額は40万円
最大控除額は400万円となりますね！！

3. 住宅の要件

- ・床面積(登記簿面積)50㎡以上
 - ・床面積の50%以上は居住用であること
 - ・マンション等耐火建築物は25年以内、木造等耐火建築物以外は20年以内に建築されたものであること
- その他一定の建築物も含まれます。

4. 入居時期の要件

取得後6か月以内に入居し入居後引き続き住んでいること。

5. 適用期間

平成33年12月31日までの入居。

6. 所得の要件

その年の所得合計金額が3,000万円以下。

以上の要件を満たしていれば住宅ローン控除を受ける事が出来ます。その控除を受ける為には入居した翌年3月15日までに確定申告をする必要があります。申告書には土地・建物の全部事項証明書やローンの年末残高証明書などの必要書類を添付して申告します。給与所得者・自営業者を問わず確定申告の手続きが必要ですから是非、ご相談下さい。

では、そのローン控除に関する事例をいくつかご紹介させていただきます。

共働きのご夫婦が連帯債務でマイホームを購入した場合のローン控除はどうなるのでしょうか？4,000万円の住宅ローンで、夫の負担割合が3/5、妻の負担割合が2/5、年末のローン残高が3,900万円とします。控除額の金額はどうなるのでしょうか？夫の控除額は(3,900万円×3/5)×1%=234,000円、一方で妻の控除額は(3,900万円×2/5)×1%=156,000円

とそれぞれで控除することができます。

現在ローン控除を受けている場合で海外転勤となった場合のローン控除はどうなるのでしょうか？住宅ローン控除は居住者に限られますので、海外に住所を移転すると同時に住宅ローン控除の適用はなくなります。家族が日本に残っている場合も同様の取り扱いとなります。しかしすでに住宅ローン控除の適用を受けていた人で、住宅ローン控除の適用期間内に帰国し再度居住した場合は一定の手続きを行う事で再適用を受けることができます。

国内転勤の場合はどうでしょうか？こちらも居住していない期間は住宅ローン控除の適用が受けられません。しかし、海外転勤と違い、本人は単身赴任で家族が引き続き居住し、転勤命令等が解消された後は同居すると認められる場合には住宅ローン控除の適用があります。

住宅ローン控除額が所得税で控除しきれない金額がある場合は住民税からも控除できます。

その他、ローンを繰上げ返済した場合など様々な事例もありますので、ご相談等ございましたら是非お気軽にお問合せ下さい。

(文責：逗子支店 高橋智江子)

