

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/>  
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp)  
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F

令和元年 9 月 25 日発行  
 担当：浅里 豪  
 TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

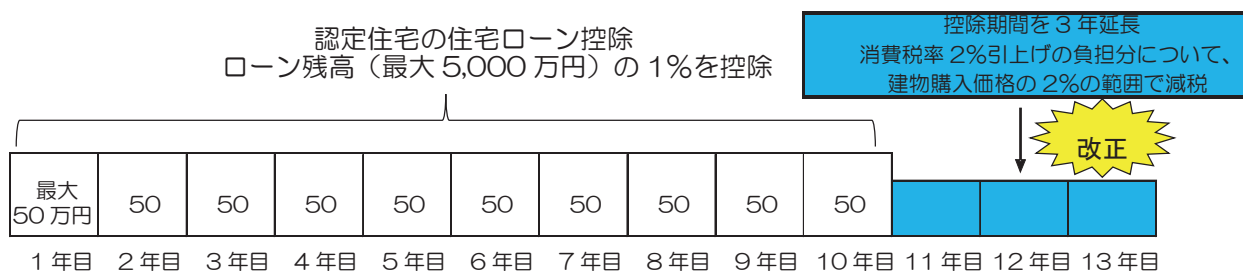
## 住宅ローン控除の適用要件と特例創設

### 1 改正の概要

住宅ローン控除とは、個人が住宅用家屋とその敷地を一定のローンで取得等をした場合に、年末のローン残高の 1%相当額をその年分の所得税から控除できる規定です。令和元年度税制改正で一定の要件を満たした場合には、本来 10 年間のローン控除を一定金額を限度として 3 年間延長し、13 年間控除できるように拡充されました。ただし、住宅ローン控除の適用を受けるためには要件があるため、適用要件についてはよく御確認下さい。

適用要件	住宅の新築又は取得及び増改築(以下「取得等」といいます。)に係る借入金で、年末残高(土地のローンも含まれる)を有すること。
	取得等を行ってから6ヶ月以内に入居し、その年の12月31日まで引続き居住をしていること
	控除を受けようとする年分の合計所得金額が3000万円以下であること
家屋の要件	登記簿上の床面積が50㎡以上でその1/2以上を専ら自己の居住の用に供するものであること
	中古住宅については築後20年(耐火建築物は25年)以内に建築されたもの又は新耐震基準適合住宅(築後年数無制限)であること
対象となる借入金	住宅の取得等又はその敷地である土地等を取得するための借入金で、償還期間が10年以上であること
	返済方法が割賦償還又は割賦払いであること
	民間金融機関・公的機関・使用者(自分が役員で無く、年利0.2%以上)等からの住宅借入金など(親戚や知人からの借入金は全て対象外)
他の特例を受けていないこと	居住開始年とその前後2年間、この特例の適用を受けていないこと。

### 2 住宅ローン控除の特例創設



※認定住宅以外の場合、入居 1~10 年目は各年、ローン残高(最大 4,000 万円)の 1%を控除(最大 40 万円)

令和元年度税制改正により、消費税率引き上げに際し、需要変動の平準化等の観点から上記図の通り消費税率 10%の住宅を取得し、令和元年 10 月 1 日から令和 2 年 12 月 31 日までに居住を開始した場合に限り、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税の額を控除した金額(税抜価格)に消費税率引き上げ分に相当する 2%を乗じた金額を 3 等分した金額が 11 年目、12 年目、13 年目に控除できるように、3 年間のローン控除の上乗せによる支援策が創設されました。なお、1 年目から 10 年目までの各年の住宅ローン控除額は現行と同様の年末のローン残高の 1%相当額を控除できます。

#### まとめ

人生において大きな買い物であるご自宅。ローン控除が受けるつもりで、マイホームを購入後、適用できないことが無いように、購入前に十分な検討が必要です。住宅等ご購入等を検討されていらっしゃる方は一度ご相談下さい。最適なアドバイスをさせていただきます。