

住宅ローン控除(住宅ローン減税) 2014(H26年)

住宅ローン控除(住宅ローン減税)の概要

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額 (年間控除額)
平成21年～22年	5,000万円	10年間	1.00%	500万円 (50万円)
平成23年	4,000万円			400万円 (40万円)
平成24年	3,000万円			300万円 (30万円)
平成25年 ～26年3月	2,000万円			200万円 (20万円)
平成26年4月 ～29年12月	4,000万円(※1)			400万円 (40万円)(※1)

※1 消費税8%または10%の場合の金額であり、それ以外の場合は控除対象借入限度額2,000万円、最大控除額200万円となります。

住宅ローン控除とは

住宅ローン控除とは、金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合に、居住の年から一定期間、**住宅ローン残高の一定割合を所得税額から控除**する制度です。一般に住宅控除とも呼ばれています。

(平成21年1月1日～平成29年12月31日入居分まで)

所得から一定額を控除して税額を計算するのではなく、年末の住宅ローン残高の1%の額を、**納めるべき所得税から直接控除します(税額控除)**。税額からダイレクトに差し引かれるので、金額が把握しやすく、お得感を感じやすいのが特徴です。

住宅ローン控除額は以下により計算します。

$$\text{住宅ローン控除額} = \text{住宅ローン年末残高} \times \text{控除率}(1\%)$$

住宅ローン控除額はどのように決まるの？

住宅ローン控除は、ローン残高の1%の額が必ず戻ってくるわけではなく、あくまで年間最大控除額、またはその年に納める所得税額の少ない方の額が上限となりますのでご注意ください。

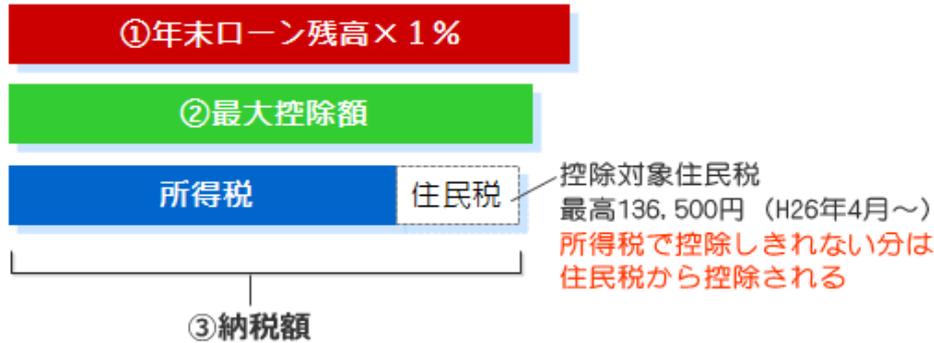
例えば、年末の住宅ローン残高の1%の額が30万円で、その年に納める税額が25万円、最大控除額が40万円/年の場合、戻る金額は25万円となります。

つまり、納める税額が少ない場合、計算から求められる控除額や最大控除額がどんなに大きくても意味がないということになります。

以下に示すように所得税から控除しきれない額がある場合は、個人住民税から控除されることとなりますが、一般的には、最大控除額40万円/年の恩恵を受けられるのは、高額納税者のみということとなります。

各年の住宅ローン控除額の算出

各年の住宅ローン控除額 = ①～③の内、最も小さい額



所得税から控除しきれない額は住民税からも控除

当該年分の住宅ローン控除額から当該年分の所得税額(住宅ローン控除の適用がないものとした場合の所得税額)を控除した際に、残額がある場合については、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額が、以下の控除限度額の範囲内で減額されることになります。

住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税の税率によって控除額が異なります。

住民税の控除額		
居住年	消費税率	控除限度額
～平成26年3月	—	所得税の課税総所得金額等×5%(最高9.75万円)
平成26年4月 ～29年12月	消費税8%または 10%が適用の場合	所得税の課税総所得金額等×7%(最高13.65万円)
	上記以外の場合	所得税の課税総所得金額等×5%(最高9.75万円)

平成26年4月以降入居の住宅ローン控除額のシュミレーション

具体的なモデルケースで、控除額がいくらになるか見てみましょう。以下の表は年収、借入金額によって控除額がどのように推移するかを比較したものです。この額は、10年間で戻ってくる所得税及び住民税額の総額です。

例えば、年収700万円以上、借入額3,000万円の場合、年末ローン残高の1%の額、またはその年の所得税・控除対象住民税額から総控除額を計算すると**253万円**となりますが、**平成26年4月以降入居の場合、最大控除額が以前の200万円から400万円に引き上げられたため、253万円全てが控除されることとなります。**

一方、年収600万円以下の場合、年末ローン残高の1%の額、またはその年の所得税・控除対象住民税額によって控除額が決まるため、平成26年4月以降の最大控除額の引き上げの恩恵を受けられないこととなります。

なお、平成26年4月以降の入居であっても、消費税が5%摘要の場合（請負契約が平成25年9月以前の場合）にあっては、最大控除額は**200万円**となりますのでご注意ください。

控除される所得税及び住民税の10年間の総額（平成26年4月以降入居の場合）

住宅ローン控除額一覧（概算） 最大控除額400万円				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
年収500万円	154万円	155万円	155万円	155万円
年収600万円	171万円	208万円	220万円	220万円
年収700万円	171万円	214万円	253万円	272万円
年収800万円	171万円	214万円	256万円	299万円

（平成26年4月以降入居、扶養家族3人〔配偶者+16～18才子2人〕、金利2%、返済期間30年、元利均等返済）

住宅ローン控除を受けるための主な要件

- ・その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ・住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ・借入金の償還期間が10年以上であること
- ・改修工事費用から補助金等（☆）の額を控除した後の金額が100万円超であること
- ・既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること（一般住宅のみ）
 - i) 木造...築後20年以内、マンション等...築後25年以内
 - ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
 - iii) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること...など

平成26年3月まで入居の住宅ローン控除額のシュミレーション

例えば、年収700万円以上、借入額3,000万円の場合、年末ローン残高の1%の額、またはその年の所得税・控除対象住民税額から総控除額を計算すると251万円となりますが、平成26年3月までの入居の場合、最大控除額が200万円なので、51万円がカットされることとなります。

一方、年収600万円以下の場合、最大控除額に影響されずに控除額が決まります。

控除される所得税及び住民税の10年間の総額(平成26年3月まで入居の場合)

住宅ローン控除額一覧(概算) 最大控除額200万円				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
年収500万円	157万円	160万円	160万円	160万円
年収600万円	171万円	192万円	194万円	194万円
年収700万円	171万円	196万円	200万円	200万円
年収800万円	171万円	196万円	200万円	200万円

(平成26年3月まで入居、扶養家族3人、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

長期優良住宅の認定を受けた住宅の住宅ローン控除優遇制度

長期優良住宅の住宅ローン控除(住宅ローン減税)の概要				
入居年	平成26年3月31日まで		平成26年4月1日～平成29年12月31日	
住宅の種別	一般の住宅(A)	長期優良住宅(B)	一般の住宅(※1)	長期優良住宅(※2)
控除対象 借入限度額	2,000万円	3,000万円	4,000万円	5,000万円
控除期間	10年間	10年間	10年間	10年間
控除率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
最大控除額 (年間控除額)	200万円(20万円)	300万円(30万円)	400万円(40万円)	500万円(50万円)
住民税からの 控除上限額	9.75万円	9.75万円	13.65万円	13.65万円

※1 消費税8%または10%の場合の金額であり、それ以外の場合は(A)欄と同額。

※2 消費税8%または10%の場合の金額であり、それ以外の場合は(B)欄と同額。

長期優良住宅の住宅ローン控除 最大控除額の優遇

住宅ローン控除は、金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを組んで住宅の新築・取得又は増改築等をした場合に、居住の年から10年間、住宅ローン残高の一定割合を所得税額から控除する制度です。

長期優良住宅は一般の住宅よりも優遇されており、最大控除額が一般住宅よりも多く設定されています。

長期優良住宅とは

長期優良住宅とはその構造及び設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことをいいます。

長期優良住宅建築等計画を作成し、市町村による認定を受けることによって税の優遇制度を受けることができます。

各年の住宅ローン控除額の算出

住宅ローン控除は所得から一定額を控除して税額を計算するのではなく、年末の**住宅ローン残高の1%の額を納めるべき所得税から直接控除するものです(税額控除)**。

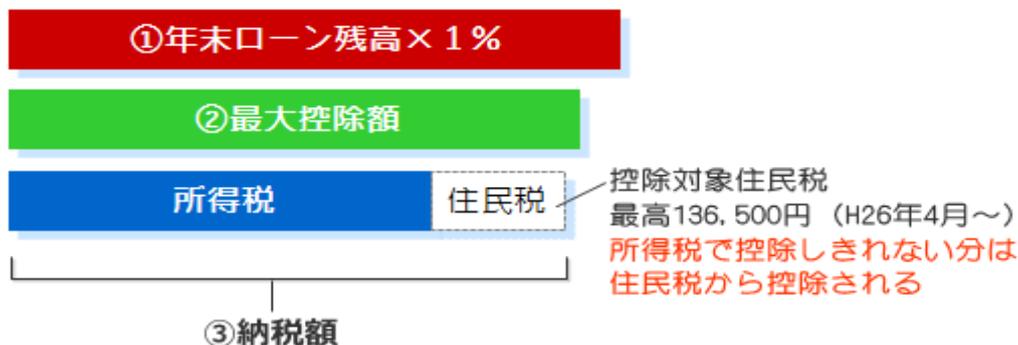
税額からダイレクトに差し引かれるので、金額が把握しやすく、お得感を感じやすいのが特徴です。

住宅ローン控除額は以下により計算します。

住宅ローン控除額 = 住宅ローン年末残高 × 控除率(1%)

所得税から控除しきれない額は住民税からも控除

各年の住宅ローン控除額 = ①～③の内、最も小さい額



当該年分の住宅ローン控除額から当該年分の所得税額(住宅ローン控除の適用がないものとした場合の所得税額)を控除した際に、残額がある場合については、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額が、以下の控除限度額の範囲内で減額されることとなります。

住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税の税率によって控除額が異なります。

住民税の控除額		
居住年	消費税率	控除限度額
～平成26年3月	—	所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円)
平成26年4月～29年12月	消費税8%または10%が適用の場合	所得税の課税総所得金額等×7% (最高13.65万円)
	上記以外の場合	所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円)

長期優良住宅として住宅ローン控除を受けるための主な要件

- ・その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ・住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ・借入金の償還期間が10年以上であること
- ・合計総所得金額が3,000万円以下であること
- ・長期優良住宅建築等計画の認定通知書を取得していること

平成26年4月以降入居の長期優良住宅の控除額シュミレーション

借入額が3,500万円以下の場合

以下は、3,500万円以下の借入れをした場合の控除額の総額(所得税+住民税)を年収別に比較したもので

平成26年4月以降の入居の場合は、最大控除額が一般住宅400万円に対し、長期優良住宅が**500万円**となりました。

しかし、以下からわかるように、**一般住宅の最大控除額が400万円と十分に大きいため、この借入価格帯では一般と長期のメリット差が全くないことがわかります。**

年収600万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
一般の住宅	171万円	208万円	220万円	220万円
長期優良住宅	171万円	208万円	220万円	220万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

年収700万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
一般の住宅	171万円	214万円	253万円	272万円
長期優良住宅	171万円	214万円	253万円	272万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

年収800~1,000万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
一般の住宅	171万円	214万円	256万円	299万円
長期優良住宅	171万円	214万円	256万円	299万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

借入額が4,000万円以上の場合

以下は4,000万円以上の借り入れをした場合の控除額の総額比較ですが、年収がどんなに高くても借入額が4,000万円以下では長期優良住宅の控除額のメリットがないことがわかります。

年収が900万円以上あり、借入額が4,500万円程度でないと、長期優良住宅の控除額のメリットが生かせないことがわかります。

年収800万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	4,000万円	4,500万円	5,000万円	5,500万円
一般の住宅	332万円	347万円	350万円	350万円
長期優良住宅	332万円	347万円	350万円	350万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

年収900万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	4,000万円	4,500万円	5,000万円	5,500万円
一般の住宅	342万円	376万円	393万円	400万円
長期優良住宅	342万円	385万円	427万円	457万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

年収1,000万円以上の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除総額一覧(平成26年4月以降入居の場合)				
借入額	4,000万円	4,500万円	5,000万円	5,500万円
一般の住宅	342万円	376万円	393万円	400万円
長期優良住宅	342万円	385万円	428万円	464万円

(扶養家族3人[配偶者+16~18才子2人]、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

平成26年3月まで入居の長期優良住宅の控除額シュミレーション

平成26年3月までの入居の場合は、最大控除額が一般住宅200万円、長期優良住宅が300万円となりますので、以下のように200万円を超える条件で長期優良住宅のメリットが出ます。

年収600万以下では一般住宅と比べて長期優良住宅によるメリットがないことがわかります。

年収600万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除額一覧(平成26年3月まで入居の場合)				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
一般の住宅	171万円	192万円	194万円	194万円
長期優良住宅	171万円	192万円	194万円	194万円

(扶養家族3人、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

年収700万円の場合

長期優良住宅の住宅ローン控除額一覧(平成26年3月まで入居の場合)				
借入額	2,000万円	2,500万円	3,000万円	3,500万円
一般の住宅	171万円	196万円	200万円	200万円
長期優良住宅	171万円	214万円	251万円	265万円

(扶養家族3人、金利2%、返済期間30年、元利均等返済)

長期優良住宅の所得税減税(投資型)

認定長期優良住宅を住宅ローンの借入にかかわらず取得した場合、控除率10%の所得税減税を受けることができます。

長期優良住宅の投資型減税

住宅ローンの借り入れの有無にかかわらず適用が可能な所得税の減税制度(投資型)が、平成29年12月まで延長・拡充されました。

標準的な性能強化費用相当額の10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。(控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除。)

住宅ローンの利用をしなくても適用が可能なのが特徴です。なお、住宅ローン控除との併用はできません。性能強化費用相当額は平成26年4月以降居住の場合、住宅の床面積 × 43,800円 で算出します。

なお、控除対象限度額650万円は、平成26年4月以降の居住でなおかつ、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、消費税5%の場合における控除対象限度額は500万円、控除限度額は50万円となります。

長期優良住宅の投資型減税の概要				
居住年	控除対象限度額	控除期間	控除率	最大控除額
～平成26年3月(A)	500万円	1年間	10%	50万円
平成26年4月～29年12月(※1)	650万円	1年間	10%	65万円

※1 消費税8%または10%の場合の金額であり、それ以外の場合は(A)欄と同額。