

TACTNEWS

No. 771

消費税率引上げに伴う住宅ローン控除の拡充

1. はじめに

平成 31 年度税制改正大綱に盛り込まれた消費税率引上げに伴う住宅ローン控除の拡充（2019 年 10 月から 2020 年 12 月末までの入居分）について解説します。

2. 拡充の概要

既存の住宅ローン控除制度は年末の住宅ローン残高の 1%相当額を限度として、居住した年から 10 年にかけて所得税と住民税から税額控除する制度です。

今回の税制改正では、住宅ローン控除のこれまでの適用要件に加え、次の要件を満たす場合、住宅ローン控除の拡充された制度の適用があります。

表 1

要件① 居住年	2019 年 10 月 1 日から 2020 年 12 月 31 日まで
要件② 住宅の要件	取得する住宅等の対価の額に含まれる消費税・地方消費税の税率が合わせて 10%

拡充されるのは次の内容です。

表 2

控除期間	13 年目まで延長
控除限度額 (1~10 年)	住宅ローン年末残高 1%(上限 4,000 万円)
控除限度額 (11~13 年)	次のどちらか少ない金額 (1)11~13 年目の年末ローン残高の 1% の金額 (2)税抜き建物価額（上限 4,000 万円） の 2%の 1/3 の金額

なお、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合には控除限度額の計算上住宅ローン年末残高の上限は 5,000 万円となるほか、建物価額の上限も 5,000 万円となります。また、次の注意点があります。

ア、取得した居住用家屋の中に住宅用以外の部分がある場合には、全体の床面積のうち、住宅の用の部分の面積の割合によりローンを按分して年末残高を計算すること。

イ、住宅の取得等に当たり、補助金を受けた場合や住宅取得等資金の贈与税の非課税制度などの適用がある場合でも、住宅ローン控除の控除限度額の計算上、補助金や贈与を受けた金額を控除しない。

3. ケーススタディ

税抜きの建物価額 3,000 万円の住宅を取得し 2019

年 10 月に引渡しを受け、同月に入居を開始、住宅ローン 3,000 万円（35 年返済、元利均等・金利 1.5%、ボーナス返済なし）を借入れた場合を考えてみましょう。

- i 住宅ローン控除限度額の 1 年目から 10 年目の合計額は 267.40 万円。
- ii 11 年目から 13 年目の住宅ローンの年末残高の 1% は次の通りです。

表 3

11 年目	12 年目	13 年目
22.77 万円	22.01 万円	21.23 万円

- iii 税抜き建物価額 3,000 万円の場合、この 2%の 1/3 の金額は $3,000 \text{ 万円} \times 2\% \div 3 = 20 \text{ 万円}$ です。
- iv 11 年目から 13 年目の控除限度額は次の通りです。

表 4

11 年目	12 年目	13 年目
20 万円	20 万円	20 万円

- v 表 3 の住宅ローン年末残高の 1%と表 4 の建物価額の 2%の 1/3 のどちらか少ない方となる結果、13 年間の控除限度額は、次の通りです。i の **267.40 万円** + iv の $20 \text{ 万円} \times 3 = \mathbf{327.40 \text{ 万円}}$ 。

上記のケースと 2019 年 3 月までに契約し 10 月以降に引渡しを受け入居して経過措置の適用を受ける場合（建物価額、借入金額条件は同じ）を比較してみましょう。

表 5

消費税率	消費税額	増減	控除限度額	増減
8%	240 万円		267.40 万円	
10%	300 万円	60 万円増税	327.40 万円	60 万円減税

4. 3,000 万円控除と比較する場合

マイホームを買い換えて、譲渡益が出て 3,000 円控除と住宅ローン控除のどちらを利用したほうが得かが問題になる場合があります。

考え方は、譲渡所得課税の税率で住宅ローン控除の金額を割り戻した金額と住宅の譲渡益を比較して譲渡益が大きければ 3000 万円控除を、そうでない場合は住宅ローン控除を利用するというものです。上記の例では $327.4 \text{ 万円} \div 20.315\%$ （譲渡税等の税率）= 約 1611 万円となり、この金額より譲渡益が小さいときは住宅ローン控除を利用したほうが良いこととなります。今回の改正で控除額が上がる分、譲渡益のハードルが上がることに注目しておきたいところです。（担当：遠藤 純一）