

居住用財産 取得編 ～住宅ローン控除③～

現在のローン控除は平成 20 年の税制大綱で打ち出されたものですが、当時『最大で 500 万円の控除』との見出しが躍っていました。しかし、誰もが 500 万円の恩恵を受けられるわけではありません。その理由とは・・・？

2 控除額

(1) ローン控除の基礎となる金額

『住宅ローンの年末残高と住宅の取得対価の額の小さい金額』

住宅ローン年末残高と住宅の取得対価の額との比較は、住宅の取得に充てられたローン残高はいくらかということの意味します。つまり、例えば取得に付随する諸費用分も含めて 4,000 万円のローンを組んで 3,700 万円の住宅を購入した場合は 3,700 万円、一方 3,000 万円のローンに自己資金を足して 3,700 万円の住宅を購入すれば 3,000 万円ということです。



(2) 適用される期間

10 年間です。10 年未満の借入期間の住宅ローンは対象になりませんでしたね。

(3) 控除率と控除額

前回先走ってご説明してしまいましたが、控除額は上記(1)の残高に 1% をかけた金額となります。

(4) 共通の限度額

控除額は無制限に認められていません。居住の用に供した日の属する年分に応じて、(1) × (3) で計算した金額について限度額が設けられています。

平成 23 年度中の場合は年間 40 万円 (10 年間適用すれば最大 400 万円の控除額)

平成 24 年度中の場合は年間 30 万円 (10 年間適用すれば最大 300 万円の控除額)

平成 25 年度中の場合は年間 20 万円 (10 年間適用すれば最大 200 万円の控除額)



(5) あなたの限度額

適用を受ける方のその年分の所得税額が限度となります。冒頭でも書きましたが、いくら控除額が大きく算出されても、自分の所得税額がそれに満たなければ恩恵をフルに受けることができません。ただし所得税から控除しきれない場合は、住民税から一定額 (最高 97,500 円) を控除することができます (地方への税源移譲を図るために所得税と地方税の税率に改正があったための取り扱いです)。

(6) 具体的計算

それでは控除額を具体的に計算してみましょう (平成 23 年に居住した場合とします)。

例 1) ローン残高 3,000 万円 取得価額 3,500 万円 その年分の所得税 40 万円

3,000 万円 > 3,500 万円 ∴ 控除額は 3,000 万円 × 1% = 30 万円

限度額 30 万円 < 所得税 40 万円 ∴ 所得税から 30 万円を控除することができます。

例 2) ローン残高 3,000 万円 取得価額 3,500 万円 その年分の所得税 20 万円及び住民税 15 万円

3,000 万円 > 3,500 万円 ∴ 控除額は 3,000 万円 × 1% = 30 万円

限度額 30 万円 > 所得税 20 万円 ∴ まず、所得税から 20 万円を控除します。

次に、所得税から控除できなかった金額は 30 万円 - 20 万円 = 10 万円 > 97,500 円 (住民税の限度額)

∴ さらに、住民税から 97,500 円を控除することができます (残り 2,500 円は適用できずに切り捨て)。

カツオ『所得税も住民税も、自分の税額以上には控除されないだね』