

2021年 1月 18日

No. 533



山田 良平
3分間
税ミナール



ヤマダ総合公認会計士事務所

〒124-0012

東京都葛飾区立石1-12-11

TEL 3694-6091

FAX 3691-6680



住宅ローン減税、床面積要件緩和へ

住宅ローン減税の床面積要件が緩和されます。自民・公明両党が昨年12月10日にまとめた令和3年度税制改正大綱は同21日に閣議決定されましたが、この中で住宅ローン減税の見直しが盛り込まれました。

まず、消費税率10%引上げに伴う反動減対策の上乗せとして控除期間を通常の10年から13年とした特例措置が、令和4年12月末まで延長されます。適用対象となるのは一定の住宅を令和3年1月1日から同4年12月31日までに入居したケースです。ただし、注文住宅の場合は令和2年10月1日から同3年9月30日までに契約、それ以外は令和2年12月1日から同3年11月30日までに契約する必要があります。

そして、特例延長の適用対象となるケースに限り、床面積40平方メートル以上50平方メートル未満の住宅も適用対象とされます。この場合の所得要件は合計所得金額1000万円以下です。現行の住宅ローン減税には「床面積50平方メートル以上」とする床面積基準があり、これは登記簿に記載された内寸で判断することとされているため、都心のマンションなどはギリギリで適用除外となる例も少なくありませんでした。今回、合計所得金額が絞り込まれるとはいえ、長年立ちはだかっていた床面積要件の壁が緩和されることで、適用対象も大きく広がることになりそうです。

なお、住宅ローン減税は税額控除だが、所得税から引ききれない分については従来通り控除限度額の範囲内で個人住民税から控除することができます。

また、大綱冒頭では、平成30年度の会計検査院の報告において、住宅ローン控除の控除率(1%)を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れているケースが多いこと、その場合、毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払利息額を上回っていること、適用実態等からみて国民の納得できる必要最小限のものになっているかなどの検討が望まれること等の指摘がなされていることを紹介しています。

こうした指摘を踏まえて、住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すこ