

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3,000万円×2%÷3=20万円です。
- 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20万円×3=327.40万円。

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327.4万円÷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。