

暮らしと税金のセミナー

【これで完璧！住宅優遇税制】

過去最大の住宅優遇税制を知っておこう！

★ 住宅ローン控除

概要	★ 一般住宅の場合	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>控除期間</th> <th>借入残高 限度額</th> <th>控除率</th> <th>最大 控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23年</td> <td>10年間</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>24年</td> <td>10年間</td> <td>3000万円</td> <td>1.0%</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>10年間</td> <td>2000万円</td> <td>1.0%</td> <td>200万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額	23年	10年間	4000万円	1.0%	400万円	24年	10年間	3000万円	1.0%	300万円	25年	10年間	2000万円	1.0%	200万円	★ 長期優良住宅の場合	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>控除期間</th> <th>借入残高 限度額</th> <th>控除率</th> <th>最大 控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23年</td> <td>10年間</td> <td>5000万円</td> <td>1.2%</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>24年</td> <td>10年間</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>10年間</td> <td>3000万円</td> <td>1.0%</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額	23年	10年間	5000万円	1.2%	600万円	24年	10年間	4000万円	1.0%	400万円	25年	10年間	3000万円	1.0%	300万円
	居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額																																							
23年	10年間	4000万円	1.0%	400万円																																								
24年	10年間	3000万円	1.0%	300万円																																								
25年	10年間	2000万円	1.0%	200万円																																								
居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額																																								
23年	10年間	5000万円	1.2%	600万円																																								
24年	10年間	4000万円	1.0%	400万円																																								
25年	10年間	3000万円	1.0%	300万円																																								
要件	<ul style="list-style-type: none"> 取得から6ヶ月以内に入居し、引き続き12/31まで居住。 前後2年間に於いて居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除や居住用財産の買換・交換の特例を受けていない。 取得した家屋の床面積が50㎡以上あり、その1/2以上を自己の居住用としている。 家屋およびその敷地を取得するための金融機関等からの借入金があり、返済期間は10年以上である。 金融機関から住宅借入金等の年末残高証明書の交付を受けている。 配偶者等特別の関係者からの取得ではない。 23. 6. 30以後に契約する住宅に関しては住宅対価から補助金(住宅エコポイント)の額を控除する【23年度改正】 																																											
その他のローン控除	★ 特定増改築等の場合	$\frac{\text{特定増改築にかかる借入残高}}{\text{最高200万円}} \times 2\% + \frac{\text{特定増改築を除いた借入残高}}{\text{最高1000万円}} \times 1\% = \text{特定増改築等住宅借入金等特別控除額 (最高12万円)}$																																										
	★ 認定省エネ住宅の場合	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>控除期間</th> <th>借入残高 限度額</th> <th>控除率</th> <th>最大 控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24年</td> <td>10年間</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>10年間</td> <td>3000万円</td> <td>1.0%</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額	24年	10年間	4000万円	1.0%	400万円	25年	10年間	3000万円	1.0%	300万円	【23年度改正案】																										
居住年	控除期間	借入残高 限度額	控除率	最大 控除額																																								
24年	10年間	4000万円	1.0%	400万円																																								
25年	10年間	3000万円	1.0%	300万円																																								

★ 認定長期優良住宅の所得税の特別控除

概要	★ ローン減税を利用せずに住宅を取得する人のための投資型減税！
	長期優良住宅として性能を強化するためにかかった標準的なかかり増し費用の10%相当額を、その年の所得税から控除する制度
	$\text{標準的なかかり増し費用 (1000万円が限度額)} = \begin{matrix} \text{木造・鉄骨造} & 33000\text{円}/\text{m}^2 \\ \text{鉄筋コンクリート造} & 36000\text{円}/\text{m}^2 \\ \text{その他の構造} & 33000\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix} \times \text{取得した長期優良住宅の床面積}$
要件	<ul style="list-style-type: none"> ※控除額の上限は100万円(その年分の所得税から控除しきれない場合は、翌年分の所得税から控除) ※適用期限はH21～23年末入居分まで。H24～25年末入居分については控除上限50万円にする改正案 新築または取得から6ヶ月以内に入居。 前後2年間に於いて居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除や居住用財産の買換・交換の特例を受けていない。 取得した家屋の床面積が50㎡以上あり、その1/2以上を自己の居住用としている。 金融機関からの借入金がなくても適用可能。 長期優良住宅認定通知書の交付を受けている。 適用年の合計所得が3000万円以下である。 ローン控除等との重複適用不可

★ その他の住宅関連税制

所得税 税額控除	★ リフォーム投資減税 ※ローン不要										
	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修工事の所得税特別控除 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方</th> <th>控除率</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上限200万円</td> <td>10%</td> <td>20万円(H23)</td> </tr> <tr> <td>上限150万円</td> <td>10%</td> <td>15万円(H24)</td> </tr> </tbody> </table>	改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方	控除率	最大控除額	上限200万円	10%	20万円(H23)	上限150万円	10%	15万円(H24)
	改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方	控除率	最大控除額								
上限200万円	10%	20万円(H23)									
上限150万円	10%	15万円(H24)									
<ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修工事の所得税特別控除 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方</th> <th>控除率</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万円(太陽光発電300万円)</td> <td>10%</td> <td>20万円(30万円)</td> </tr> </tbody> </table>	改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方	控除率	最大控除額	200万円(太陽光発電300万円)	10%	20万円(30万円)				
改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方	控除率	最大控除額									
200万円(太陽光発電300万円)	10%	20万円(30万円)									
<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事の所得税額の特別控除 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>耐震改修費用または標準耐震改修費用のいずれか少ない額が対象</th> <th>控除率</th> <th>控除額上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>10%</td> <td>20万円</td> </tr> </tbody> </table>	耐震改修費用または標準耐震改修費用のいずれか少ない額が対象	控除率	控除額上限		10%	20万円				
耐震改修費用または標準耐震改修費用のいずれか少ない額が対象	控除率	控除額上限									
	10%	20万円									

譲渡所得の特例	★ マイホームを売って譲渡益がある場合	<ul style="list-style-type: none"> 3000万円特別控除 譲渡益から3000万円を特別控除する。 軽減税率の特例 所有期間10年超の譲渡所得の税率を軽減する。 買換(交換)の特例 居住用財産を買い換えたときに、買換部分の譲渡益を繰り延べる。譲渡対価2億→1.5億【24年度改正案】
	★ マイホームを売って譲渡損がある場合	<ul style="list-style-type: none"> マイホームを買い換え取得する場合 要件を満たす売却損は他の所得の黒字と通算し、翌年以後3年にわたって繰越控除。 マイホームを買い換え取得しない場合 要件を満たす売却損は他の所得の黒字と通算し、翌年以後3年にわたって繰越控除。

贈与	★ 住宅取得資金の贈与にかかる贈与税非課税枠	<table border="1"> <thead> <tr> <th>【24年度改正案】</th> <th>省エネ・耐震住宅取得</th> <th>一般枠</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H24中の贈与</td> <td>1500万円</td> <td>1000万円</td> </tr> <tr> <td>H25中の贈与</td> <td>1200万円</td> <td>700万円</td> </tr> <tr> <td>H26中の贈与</td> <td>1000万円</td> <td>500万円</td> </tr> </tbody> </table>	【24年度改正案】	省エネ・耐震住宅取得	一般枠	H24中の贈与	1500万円	1000万円	H25中の贈与	1200万円	700万円	H26中の贈与	1000万円	500万円
	【24年度改正案】	省エネ・耐震住宅取得	一般枠											
H24中の贈与	1500万円	1000万円												
H25中の贈与	1200万円	700万円												
H26中の贈与	1000万円	500万円												
<ul style="list-style-type: none"> ※20歳以上の者に対する直系尊属からの住宅資金贈与【現行】 	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>H23中の贈与</td> <td>非課税枠</td> <td>1000万円</td> </tr> </tbody> </table>	H23中の贈与	非課税枠	1000万円										
H23中の贈与	非課税枠	1000万円												