

1.住宅ローン減税

住宅ローン残高の1%を10年間所得税額から控除する従来の「住宅ローン減税」の適用期限が、1年間延長されました。これにより、償還期間10年以上の住宅ローンを借りて住宅の新築、取得、リフォームを行い、平成16年末までに入居する方も、昨年と同様の減税を受けることができます。

また、平成17年以降に住宅の取得等をし、入居する方についても、住宅ローン減税の適用を受けることができますが、控除の対象となる住宅ローン金額及び控除率については、中堅層に見合ったローン水準をカバーする制度へ重点化する観点から、下表のとおりとなります。

【平成16年から平成20年までの住宅ローン減税制度】

入居年	イメージ	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
平成16年 (平成15年の制度を維持)	50万円 × 10年	5,000万円	1%	10年	500万円
平成17年	40万円 × 8年 20万円 × 2年	4,000万円	1%	1～8年目	10年 360万円
			0.5%	9～10年目	
平成18年	30万円 × 7年 15万円 × 3年	3,000万円	1%	1～7年目	10年 255万円
			0.5%	8～10年目	
平成19年	25万円 × 6年 12.5万円 × 4年	2,500万円	1%	1～6年目	10年 200万円
			0.5%	7～10年目	
平成20年	20万円 × 6年 10万円 × 4年	2,000万円	1%	1～6年目	10年 160万円
			0.5%	7～10年目	

住宅ローン減税による減税額の計算例

借入金額	2,700万円
金利	3.00%
償還期間	27年

のケースでは

(万円)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	減税 総額
平成 16年入居	26.3	25.7	25.0	24.2	23.5	22.7	21.9	21.1	20.3	19.4	230.2
平成 17年入居	26.3	25.7	25.0	24.2	23.5	22.7	21.9	21.1	10.1	9.7	210.4
平成 18年入居	26.3	25.7	25.0	24.2	23.5	22.7	21.9	10.6	10.1	9.7	199.8
平成 19年入居	25.0	25.0	25.0	24.2	23.5	22.7	11.0	10.6	10.1	9.7	186.8
平成 20年入居	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	10.0	10.0	10.0	9.7	159.7

住宅ローン減税の適用を受けるための要件・手続き

要件

- その者が主として居住の用に供する家屋であること
- 住宅の引渡し又は増改築等の工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- 床面積(増改築等の場合は、増改築等の工事後の床面積)が50㎡以上であること
- 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- 借入金の償還期間が10年以上であること
- 確定申告を行い、住民票や借入残高証明書等の必要書類を添付すること(給与所得者の場合には、翌年以降、年末調整で控除を受けることが可能)等

また、上記の要件に加え、それぞれの場合に応じ以下の要件を満たす必要があります。

中古住宅を取得する場合

- 中古住宅の築後経過年数が、木造等の場合は20年以内、マンションなどの耐火建築物の場合は25年以内であること

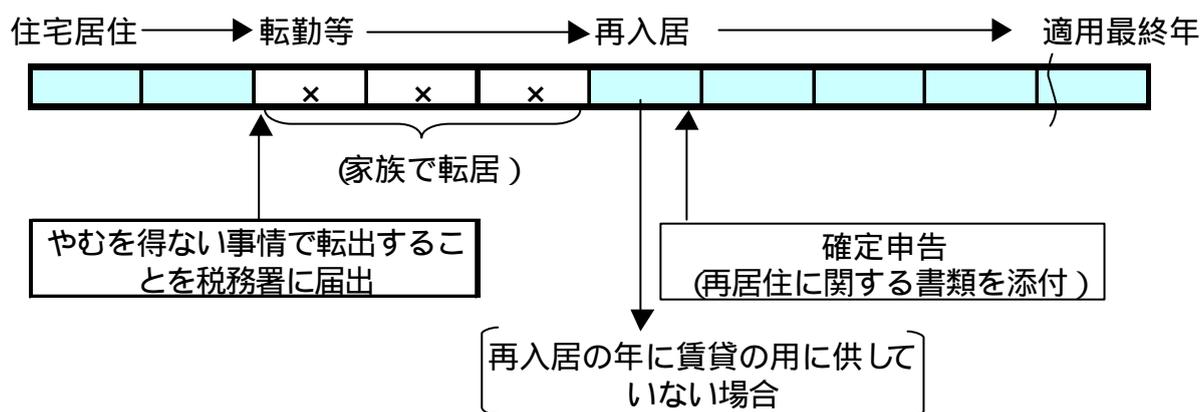
増改築等のリフォームをする場合

- 次の工事に該当することについて、確認済証、検査済証又は建築士の証明書により証明がされること
 - 増築、改築、大規模の修繕又は模様替
 - マンションの専有部分の床、壁等の過半について行う修繕又は模様替
 - 居室、調理室等の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
 - 耐震改修工事
- 工事費用が100万円を超えること
- 店舗等併用住宅の場合は、居住用部分に係る工事費用が全体の1/2以上であること

転勤等のやむを得ない事情で一時転出した後再入居し、再適用を受ける場合

- 平成 15 年 4 月 1 日以降に転出した者であること
- 一時転居するまでに、税務署にやむを得ない事情で転出する旨の届出をすること
- 再入居して再適用を受けようとする最初の年に確定申告を行い、再居住に関する書類等を添付すること 等

再入居した年において、住宅を賃貸の用に供していた場合には、その年は住宅ローン控除の適用を受けることはできず、翌年から再適用を受けることになります。



適用が受けられない場合

合計所得が 3,000 万円超の年

入居の年又はその前後 2 年以内に、3,000 万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けないこと

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算 繰越控除制度との併用は可能です。

2. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失 の損益通算 繰越控除

平成18年12月31日までの間に、個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合において、譲渡損失が発生したときは、その年の他の所得との損益通算及び翌年以後3年間の譲渡損失の繰越控除が認められます。

本特例は、平成16年度税制改正において、その適用期限が3年間延長されるとともに、譲渡資産について一定の住宅ローンが残っていることとする要件がなくなり、活用の幅が広がりました。

$$\text{譲渡損失の金額} = \text{取得費 (償却費相当額を控除)} + \text{譲渡費用} - \text{譲渡価額}$$

要件

譲渡資産

譲渡の年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること

譲渡資産のうち住宅の敷地については、500㎡を超える部分に相当する金額は繰越控除できる譲渡損失の金額から除かれます。

買換資産

譲渡の年の前年の1月1日から譲渡の年の翌年の12月31日までに取得し、かつ、取得の年の翌年の12月31日までに居住すること

住宅の床面積が50㎡以上であること

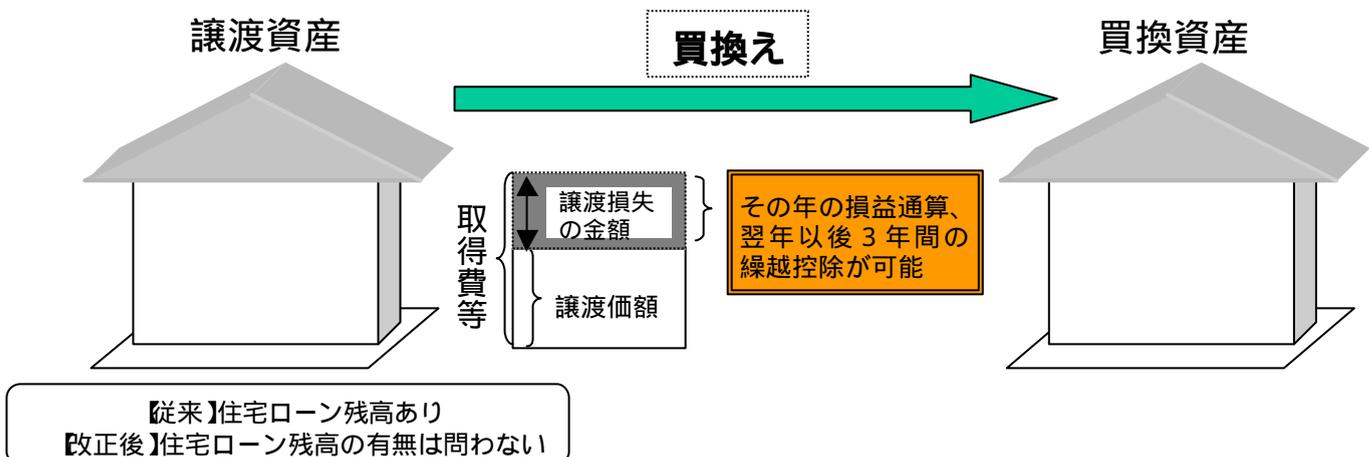
償還期間10年以上の住宅ローンがあること

適用が受けられない場合

合計所得が3,000万円超の年 (損益通算は可能)

入居の年の前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けてないこと

住宅ローン減税との併用は可能です。



繰越控除制度の計算例

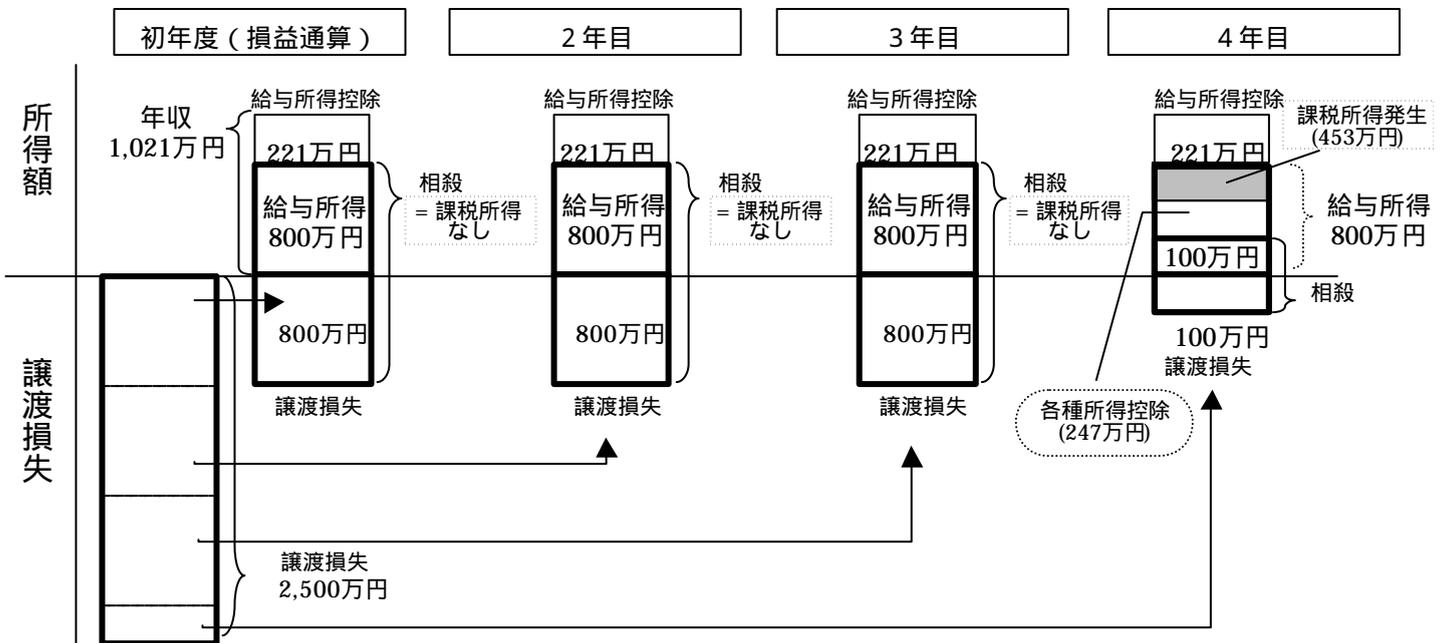
試算前提

- ・年収：1,021万円（年収は給与のみで変動なしとする）
- ・配偶者と子供2人（特定扶養対象外）
- ・譲渡資産の取得費等：5,000万円
- ・譲渡資産の譲渡価額：2,500万円
- （注）定率減税はないものとする



取得費等：5,000万円 （取得価額：4,800万円） 償却費相当額の控除後	譲渡価格：2,500万円
（譲渡費用：200万円）	譲渡損失：2,500万円

この場合の本則税額
 所得税：78万円、住民税（所得割のみ）：47万円



住宅ローン減税の適用可能

所得税額 0万円 住民税額 47万円	所得税額 0万円 住民税額 0万円	所得税額 0万円 住民税額 0万円	所得税額 58万円 住民税額 0万円
減税額 所得税 78万円 住民税 -	減税額 所得税 78万円 住民税 47万円	減税額 所得税 78万円 住民税 47万円	減税額 所得税 20万円 住民税 47万円

5年目では、住民税のみ10万円の軽減（住民税額：37万円）

3. 居住用財産の譲渡損失 の損益通算 繰越控除制度

平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間に、個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡した場合において、譲渡損失が発生したときは、譲渡資産に係る住宅ローン残高から譲渡価額を控除した額（住宅ローン残高 - 譲渡価額）を限度として、その年の他の所得との損益通算及び翌年以後3年間の譲渡損失の繰越控除を認める制度が、平成16年度税制改正において創設されました。

買換えを要件としていないので、賃貸住宅に住み替える場合や、老人ホームに住み替える場合などにおいても適用を受けることが可能です。

$$\text{譲渡損失の金額} = \text{取得費 (償却費相当額を控除)} + \text{譲渡費用} - \text{譲渡価額}$$

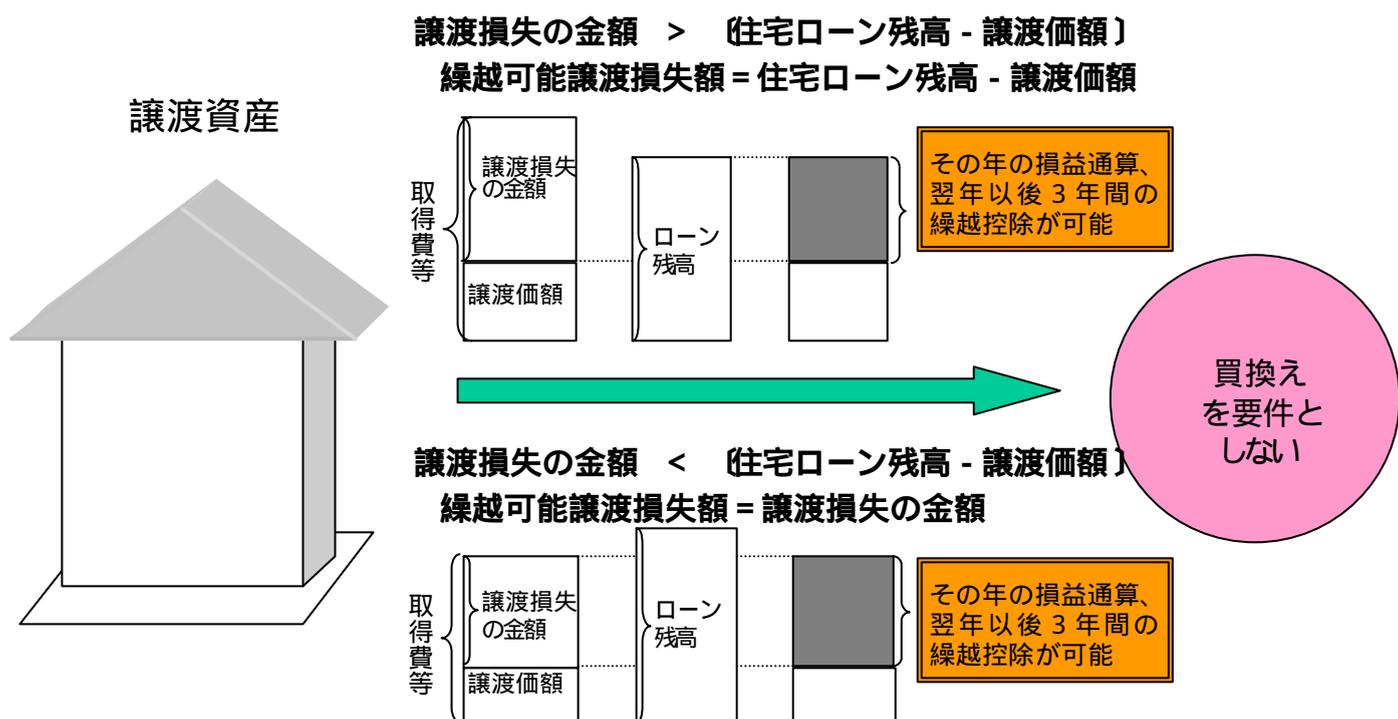
要件

譲渡の年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること
償還期間10年以上の住宅ローンがあること

適用が受けられない場合

合計所得が3,000万円超の年（損益通算は可能）

入居の年の前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けてないこと



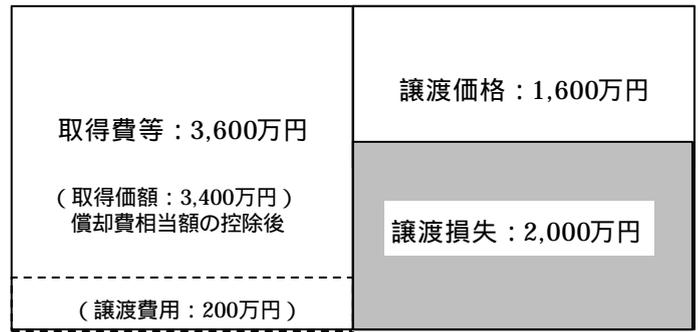
繰越控除制度の計算例

試算前提

- ・年収 : 800万円 (年収は給与のみで変動なしとする)
- ・配偶者と子供2人 (特定扶養対象外)
- ・譲渡資産の取得費等 : 3,600万円
- ・譲渡資産の譲渡価額 : 1,600万円
- (注) 定率減税はないものとする

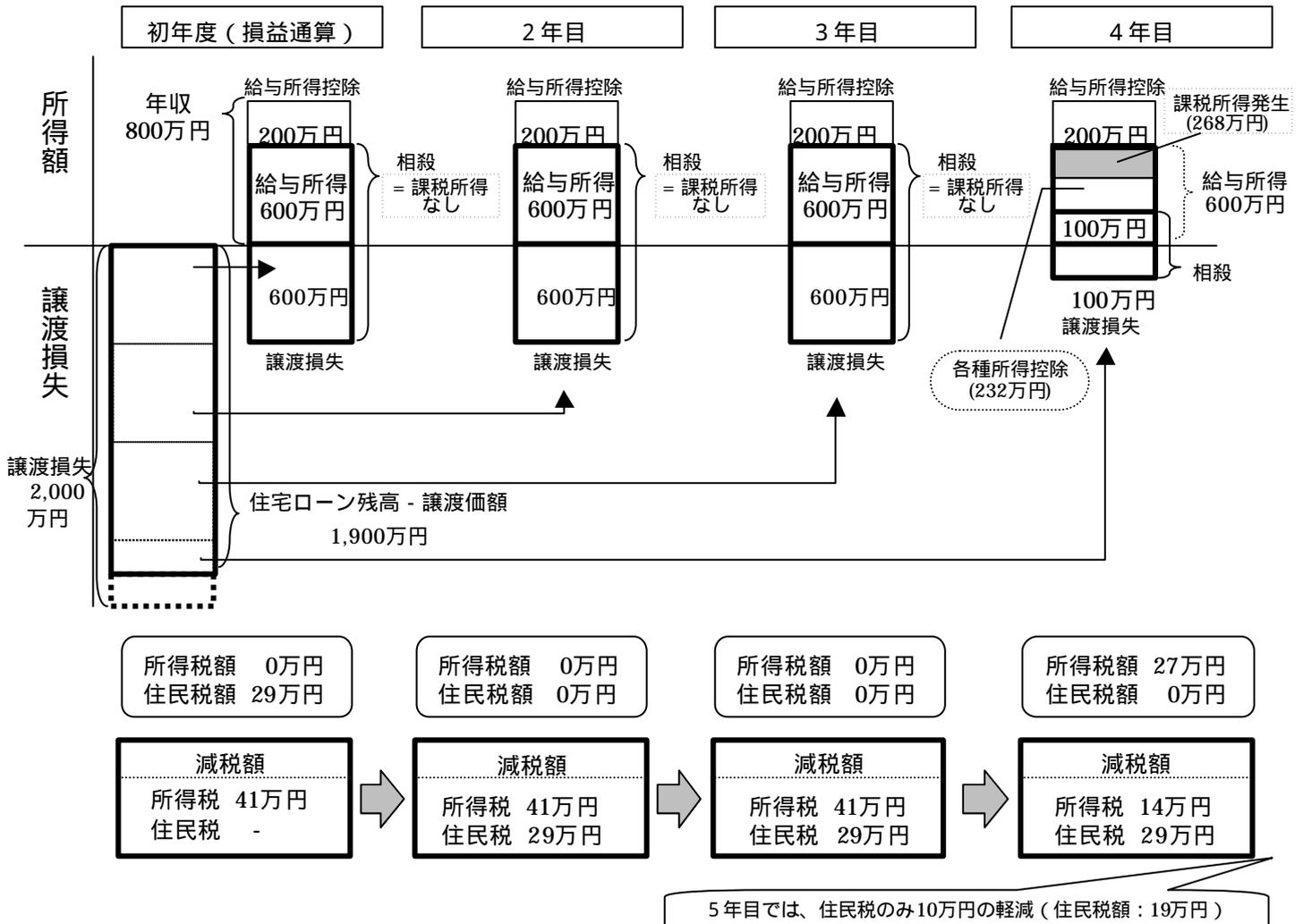


この場合の本則税額
 所得税 : 41万円、住民税 (所得割のみ) : 29万円



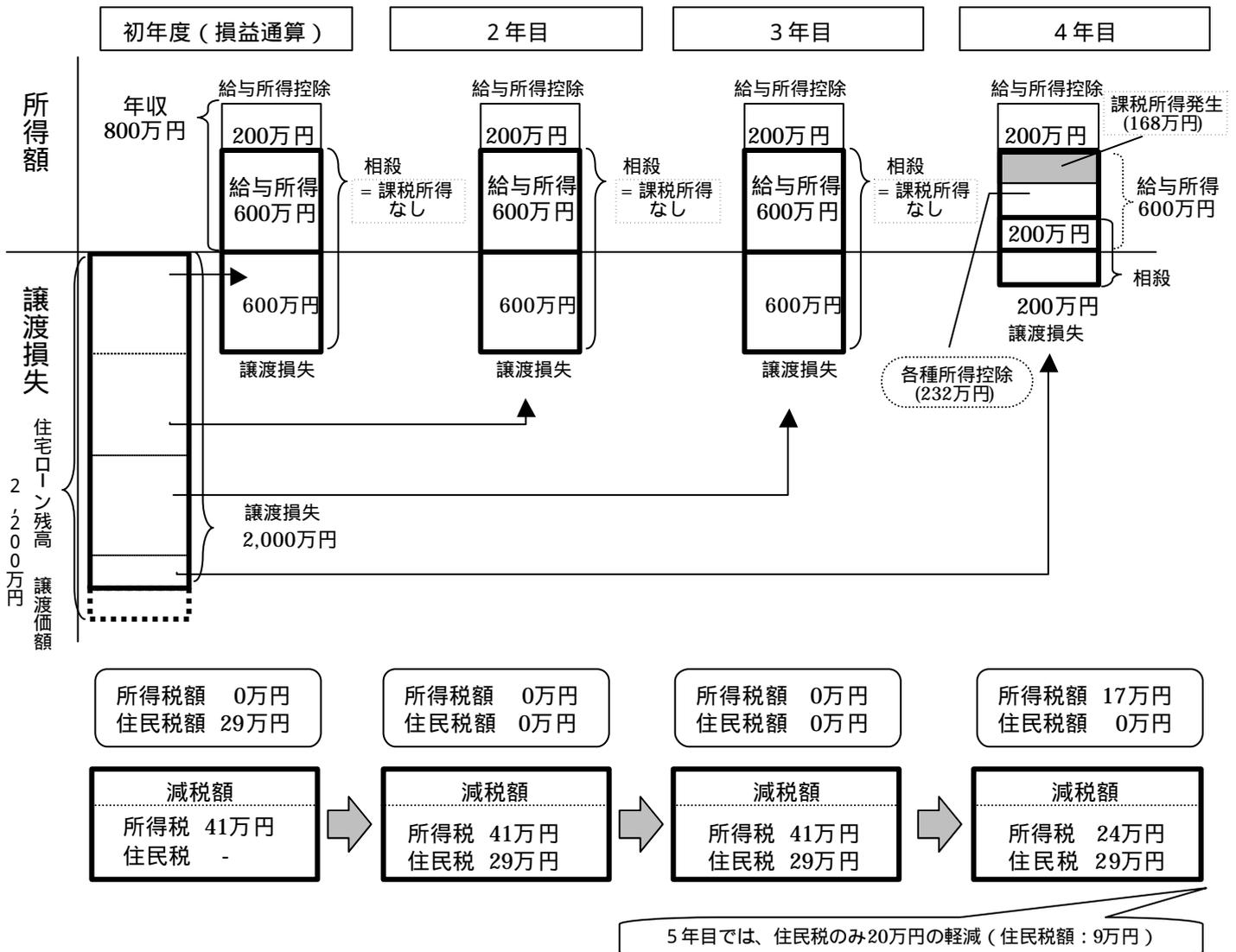
計算例 1 譲渡損失の金額が 住宅ローン残高 - 譲渡価額)を上回る場合

住宅ローン残高が3,500万円であるケースでは、譲渡損失の金額(2,000万円)が住宅ローン残高から譲渡価額を引いた額(3,500万円 - 1,600万円 = 1,900万円)を上回り、この場合には、1,900万円が損益通算及び繰越控除の可能な額となります。



計算例 2 譲渡損失の金額が 住宅ローン残高 - 譲渡価額)を下回る場合

住宅ローン残高が3,800万円であるケースでは、譲渡損失の金額(2,000万円)が住宅ローン残高から譲渡価額を引いた額(3,800万円 - 1,600万円 = 2,200万円)を下回り、この場合には、2,000万円が損益通算及び繰越控除が可能な額となります。



3. 居住用財産の買換え特例

個人が所有する一定の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合において譲渡資産の譲渡益について課税の繰延べ（譲渡がなかったものとする）が認められる特例措置が3年間延長されました。（平成18年12月31日までの譲渡に適用）

要件

譲渡資産

- ・譲渡の年の1月1日において所有期間10年超の居住用財産であること
- ・自己の居住の用に供している期間が10年以上であること

買換資産

- ・譲渡の年の前年の1月1日から譲渡の年の12月31日までに取得し、かつ、譲渡の年の翌年の12月31日までに居住すること
- ・床面積が50㎡以上280㎡以下であること
- ・耐火建築物である中古住宅の場合には、その取得日以前25年以内の建築であること

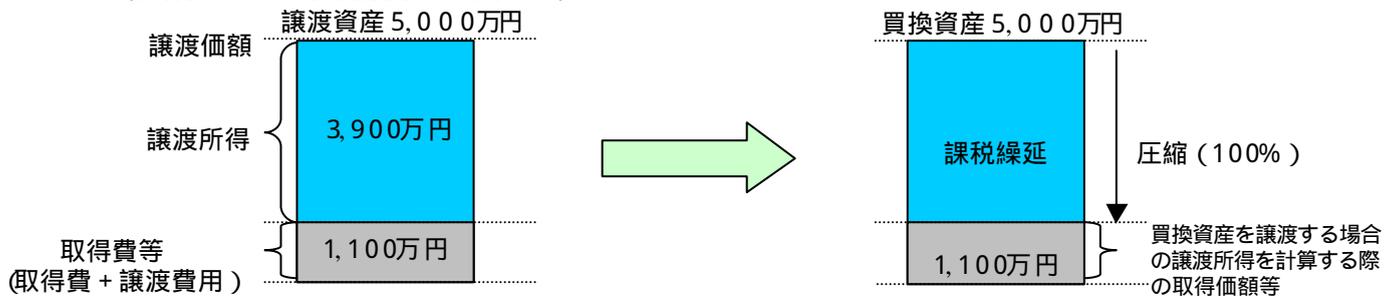
適用が受けられない場合

入居の年又はその前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例、居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度等の適用を受けてないこと

1. 譲渡価額が買換資産の価額以下である場合

→ 譲渡がなかったものとして課税は繰り延べ

例：居住用財産を5,000万円で購入し、新たに5,000万円の居住用財産を取得した場合
（取得費：1,000万円、譲渡費用100万円とする）

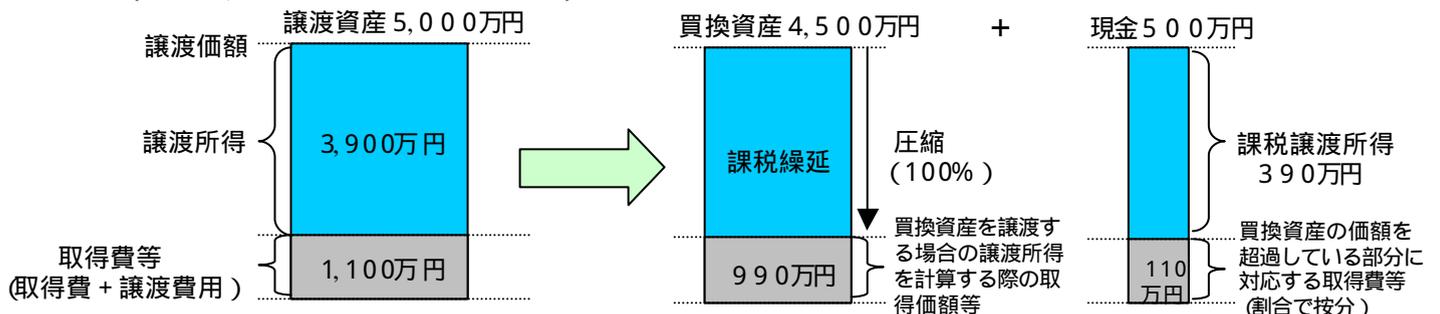


2. 譲渡価額が買換資産の価額を超える場合

→ 買換資産の価額までは譲渡がなかったものとして課税は繰り延べ

譲渡価額が買換資産の価額を超過している部分についての譲渡所得に対し課税

例：居住用財産を5,000万円で購入し、新たに4,500万円の居住用財産を取得した場合
（取得費：1,000万円、譲渡費用100万円とする）



4.新築住宅の固定資産税の減額措置

新築住宅については、当初3年間(中高層耐火建築物の場合には、当初5年間)、120㎡までの部分について固定資産税額の1/2を軽減する特例措置が2年間延長されました。(平成18年3月31日までに新築した住宅について適用)

要件

- ・1戸当たりの床面積が50㎡(戸建以外の賃貸住宅は40㎡)以上280㎡以下
- ・居住用部分が1/2以上