

今月は、平成25年度税制改正項目より住宅の購入等をした時の所得税の取り扱いについてお伝えします。

住宅の購入や既存住宅の耐震工事等をした場合、一定の要件を満たすと所得税・住民税が減額されるという制度があります。今回の改正によって、この制度の適用期限が平成29年12月31日まで延長され、さらに消費増税による買い控えに備えて、消費税率アップ後は控除額が大きくなるといった措置が取られます（下記一覧表の一番右の列）。

下記一覧表の通り、借入金がある場合に受けられるもの、自己資金だけの場合でも受けられるものと制度の種類は多数あります。

				・平成25年1月～平成26年3月の入居 ・平成26年4月～平成29年12月入居で 適用された消費税率が5%（注1）	平成26年4月～平成29年12月の入居で 適用された消費税率が8%または10% （注1）
借入金がある時に適用が受けられる制度	住宅借入金等特別控除	一般住宅	借入金年末残高限度額	2,000万円	4,000万円
			控除率	年末借入金残高の1%	年末借入金残高の1%
			各年の控除限度額	20万円	40万円
			控除期間	10年間	10年間
			控除期間の最大控除額	200万円	400万円
		認定住宅（注2）	借入金年末残高限度額	3,000万円	5,000万円
			控除率	年末借入金残高の1%	年末借入金残高の1%
			各年の控除限度額	30万円	50万円
			控除期間	10年間	10年間
			控除期間の最大控除額	300万円	500万円
	特定の増改築等をした場合		借入金年末残高限度額	1,000万円 （うち特定増改築等は200万円）	1,000万円 （うち特定増改築等は250万円）
			控除率	1%（特定増改築等部分は2%）	1%（特定増改築等部分は2%）
			各年の控除限度額	12万円	12.5万円
			控除期間	5年間	5年間
			控除期間の最大控除額	60万円	62.5万円
借入金がなくとも適用が受けられる制度	認定長期優良住宅新築等特別税額控除（注2）		対象となる工事費用の限度額	500万円	650万円
			控除率	工事費用の10%	工事費用の10%
			控除限度額	50万円	65万円
			控除期間	1年間（原則、居住年のみ）（注4）	1年間（原則、居住年のみ）（注4）
	既存住宅に特定の改修工事をした場合	省エネ改修工事の場合（注3）	改修工事費用の限度額	200万円（300万円）	250万円（350万円）
			控除率	工事費用の10%	工事費用の10%
			控除限度額	20万円（30万円）	25万円（35万円）
			控除期間	1年間（工事をした年のみ）	1年間（工事をした年のみ）
		バリアフリー改修工事の場合	改修工事費用の限度額	150万円	200万円
			控除率	工事費用の10%	工事費用の10%
			控除限度額	15万円	20万円
			控除期間	1年間（工事をした年のみ）	1年間（工事をした年のみ）
	耐震改修をした場合		耐震改修工事費用の限度額	200万円	250万円
			控除率	耐震工事費用の10%	耐震工事費用の10%
			控除限度額	20万円	25万円
			控除期間	1年間（工事をした年のみ）	1年間（工事をした年のみ）

（注1）平成26年4月以降の入居であっても、購入または工事請負の契約が平成25年9月末までに行われる等の要件を満たすと消費税率は従来の5%が適用されます。

（注2）借入金があり、一定の要件を満たすと最大10年間、控除が受けられる制度（「住宅借入金等特別控除」）と居住年のみ控除を受けられる制度（「認定長期優良住宅新築等特別税額控除」）のいずれか一方を選択することができます。

（注3）省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合は、カッコ内の金額となります。

（注4）工事をした年の所得税から控除しきれない等の要件を満たした場合は、翌年の所得税からも控除できます。

（文責：多田俊生）