

住宅ローン控除とは？

⇒各年末のローン残高の1%を10年間還付します、という制度です。

①住宅ローン控除（所得税）

入居年	控除期間	借入金に基ずく控除率	年末ローン残高上限	最大控除(控除期間合計)
平成26年4月～ 平成33年12月	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円

(注) 平成26年4月以降の残高上限4,000万円の対象となる住宅は、消費税率が8%又は10%で購入した場合の金額となります。仮に平成26年4月以降の入居であったとしても、消費税率5%で購入した場合の借入限度額は2,000万円になります。

②住宅ローン控除（住民税）

所得税から控除しきれなかった場合に住民税から控除することが出来る金額が増額されました。

平成26年4月1日以降の居住者の控除限度額 ⇒ 所得税の課税総所得金額等×7%（最高13.65万円）

③ ①②の措置を受けてもなお税額の控除が十分受けられない人

控除不足分を直接現金で給付する「すまい給付金」制度を導入。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2018/12 月号

住宅ローン控除は 3 年延長だが実態は…

2019 年度税制改正

2019 年度税制改正大綱が 2018 年 12 月 14 日に発表されました。今月はその内容についてです。

全体的な印象として、小粒な改正が多いが数は多い、といったところでしょうか。世間的に注目を浴びているのが、**自動車税関連の改正と住宅ローン控除の改正**ではないでしょうか。ともに来年 10 月に予定されている消費税率 10% への増税対策として設けられるものです。その他、**民法の改正（成人年齢 20 歳→18 歳、相続関連）に合わせるように税法上もいくつか措置が施される予定**です。

それ以外ですと、**個人事業主版事業承継税制の創設、教育資金贈与の縮小、ふるさと納税の見直し**といったところが主な改正となっております。ただ個人事業主版事業承継税制などは事業用の小規模宅地等との選択ですし、それほどニーズはないのではないのでしょうか。ふるさと納税についても指定制になりますが実務上の影響はほぼ無いと思います。

ローン控除は上限あり

住宅ローン控除制度は現行の 10 年から 13 年に控除期間が延びるという触れ込みですが、この延長した 3 年間には控除上限額が別途設けられます。具体的には、**「3 年間合計で消費税増税分だけ」控除**ができます。つまり、消費税率 8%→10% 分の 2% 分だけです。マイホームの購入価額には当然建物と土地（マンションは敷地権）があり土地には消費税はかかりません。したがって、建物価額の 2% 分が 3 年間合計の控除額の上限です。建物 2000 万円で 40 万円ですから、今の 1 年間の控除額上限と変わりません。結局、**3 年間延びるけれども実質は 1 年程度**、ということです。

最近はこのような見た目だけ大々的で実際には中身が伴っていないという姑息な改正が増えている気がします。

皆様も題名だけに騙されないで、実態をきちんと把握するようにしましょう。

今月のコメント

早いもので今年最後のニュースレターとなりました。本年も大変お世話になりました。

年末年始の休暇は 12 月 27 日(木)から 1 月 3 日(木)まで頂く予定です。子供を初めてスキーに連れていきます。

事務所自体は 12 月 28 日(金)まで営業しております。ご不便をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

来年も引き続き宜しくお願い致します。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

