

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）（一般住宅）

入居時期	控除期間	借入金に集まる控除率	年末ローン残高上限	最大控除(控除期間合計)
2014年4月～ 2019年9月	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
2019年10月～ 2020年12月	13年	1～13年目 1% (ただし11～13年目 までは上限あり※)	4,000万円	480万円
2021年1月～ 2021年12月	10年	1～10年目 1%	4,000万円	400万円

(注) 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2014年4月以降の入居であったとしても、消費税率5%以下で購入した場合の借入限度額は2,000万円になります。

※13年間の控除期間になるのは消費税率を10%で購入した場合に限ります。
また、11年目からの上限額は「建物税抜き価額(補助金等控除前)(4000万円を限度)×2%÷3」となります。

②住宅ローン控除（住民税）

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）
※改正後も上限に変更なし

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/>

2020/12 月号

ローン控除と住宅資金贈与ついに 40 m²に

2021 年度税制改正

今月は2020年12月10日に発表された2021年度税制改正大綱の内容について解説します。

今年はコロナ禍で珍しく減税の改正が目立つ年となりました。特に、不動産税務に関する住宅ローン控除の13年間特例と住宅資金贈与の贈与税の非課税制度の拡充、対象家屋の拡大については目を見張るものがあります。まず**住宅ローン控除について、13年間となる特例措置が2022年12月まで2年間延長**されました。気になるのは特例ではない原則の10年間の制度が2021年12月までなのになぜか特例が先行して延長してしまっている点ですが、原則の10年控除も1年間延びるということでしょう（笑）また、契約締結日が決まっておりますが、**住宅資金贈与については2021年4月以降契約の非課税枠が拡充し現状と同じ非課税枠**となります。

コロナ禍で減税目立つ

その中でも注目目は**ローン控除、住宅資金贈与ともに登記簿面積要件がついに40 m²以上となったこと**です。**50 m²未満の場合には所得制限1000万という要件**が入ってしまいましたが、それでも不動産業界の悲願でしたので大きな一歩でしょう。ただし登録免許税等については50 m²のままですのでご注意ください。

それ以外の注目点は、現政権の目玉政策である「ハンコ廃止」論が税制にも波及し、**ほぼすべての書類について押印が不要になる**ようです。ある程度廃止になるのだろうと予想はしていましたが、ふたを開けてみてびっくり仰天、2点の書類を除き文字どおりすべての書類の押印が不要になるようです。押印のやり取りでお客様に書類を送り返信用封筒を同封する、ということが多かったのですが、これでほぼ無くなるようです。実印でないハンコなど無意味だと思っていましたので歓迎です。

今月のコメント

早いもので本年最後のニュースレターとなりました。今年はコロナ色的一年でしたが来年は違った年になることを期待しています。皆様本年も大変お世話になりました。

年末年始休暇は12月26日（土）から1月4日（月）まで頂く予定です。事務所自体は28日（月）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



東栄税理士法人