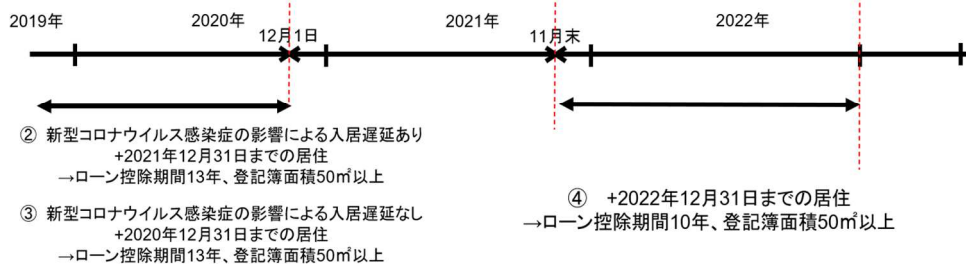


住宅ローン控除と契約時期（建売り、マンション）

【契約時期による判定】

- ① +2021年1月1日から2022年12月31日までの居住
→ローン控除期間13年、登記簿面積40㎡以上
(コロナ要件なし)



ポイント

- ・ローン控除期間が13年となるのは消費税10%での購入が前提
- ・登記簿面積40㎡以上50㎡未満の場合は所得金額1,000万円以下の年に限られる
- ・今後は居住日だけでなく契約日も判断要素に入れなくてはならない

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

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

2021/01 月号

ローン控除は複雑怪奇に…

契約時期により差異

今月は 2021 年度税制改正大綱解説 第 1 弾です。

今年の改正最大の注目はローン控除の改正でしょう。内容としては、消費税 10%の増税対策として設けられた **13 年間特例**（本来は 10 年間）について、2 年間延長し **2022 年 12 月 31 日までの居住について対象**となります。ただし、契約時期の縛りが入り、建売りやマンションなどの売買取得は **2020 年 12 月から 2021 年 11 月までに契約したものだけが当該延長の対象**ということになります（注文住宅は同 10 月から 9 月）。なぜこんな期間になったのかというと、今年の春に創設されたコロナ特例により、2020 年 11 月までの契約については 1 年間延長し 2021 年 12 月までの居住について 13 年間特例が延長されているためです。そう、今回かなり複雑怪奇になってしまった原因は、ローン控除が昨年①コロナ改正②2021 年改正という 2 段階で変わってしまったことによります。

素人では判断できない？

ところが、コロナ特例による延長は「コロナによる入居遅延」が必要で、契約時期の縛りと 1 年のみの延長により 13 年間とならない人達がたくさん出るでしょう。わざわざコロナ特例と重複しないように設定する必要が今回あったのか疑問です。

また、面積要件が 40 ㎡になったのは今回の改正による延長部分のみですから、今後も 50 ㎡以上でないと適用できない人達もたくさん出ます。

そもそも、ローン控除はプライベート売買の場合残高上限 2000 万のままですし、13 年間特例も前提として消費税 10%の場合に限られます。ローン控除はプライベートのマイホームを購入する一般消費者に対する特例のはずですが、一般消費者がこの複雑怪奇な制度を正確に理解できるのでしょうか？

今後の混乱が目に見えます…

今月のコメント

本年もよろしくお願いいたします。

今年も早速コロナの話題一辺倒ですが、実は国税庁は昨年末に今年の確定申告の期限は昨年とは違って原則延ばさないよ（3/15 までだよ）、というアナウンスを出しています。このご時世かなり炎上しそうな発表でしたが世間に気付かれていないのか全く話題になっていません。まあ申告期限を延長してしまうと税務行政等はかなり混乱をきたしますので、やむを得ない面もありますが、国民に自粛を促していおいて行政側は対処しないというのは理解を得づらいのではないかと思います。いずれにしても令和 2 年分より後に令和 1 年分申告をしてしまうと期限後申告となってしまいますので皆様ご注意ください。

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