

## 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までの居住  
→ローン控除期間13年、登記簿面積40m<sup>2</sup>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40m<sup>2</sup>以上50m<sup>2</sup>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いけない

## 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是、ローン控除  
が昨年から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」が必要ですし、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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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？

今後の混乱が目に浮かびます…

## 今月のコメント

本年もよろしくお願ひいたします。

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か  
るか全く話題になってしまいません。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うようでの  
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