

住宅ローン控除とは？

⇒各年末のローン残高の1%を10～13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	契約時期 (建売り、マンション)	コロナ要件	控除期間 と床面積	借入金に乗る控除率	年末ローン 残高上限	最大控除 (控除期間合計)
2019年10月 ～2020年12月	問わない	問わない	13年 50㎡以上	1～13年目 1% (ただし11～13年目 までは上限あり注2)	4,000万円	480万円
2021年	～2020年11月	あり	13年 50㎡以上	1～13年目 1% (ただし11～13年目 までは上限あり注2)	4,000万円	480万円
		なし	10年 50㎡以上	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
	2020年12月～2021年11月	問わない	13年 40㎡以上	1～13年目 1% (ただし11～13年目 までは上限あり注2)	4,000万円	480万円
	2021年12月～	問わない	10年 50㎡以上	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
2022年	～2020年11月	問わない	10年 50㎡以上	1～10年目 1%	4,000万円	400万円
	2020年12月～2021年11月	問わない	13年 40㎡以上	1～13年目 1% (ただし11～13年目 までは上限あり注2)	4,000万円	480万円
	2021年12月～	問わない	10年 50㎡以上	1～10年目 1%	4,000万円	400万円

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

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

2021/05 月号

ローン控除と消費税の関連を再確認しよう

消費税が無しか有りか

今月も 2021 年度税制改正解説第 5 弾です。前回で改正シリーズは終わる予定でしたが、予想どおりローン控除で混乱が生じていますので、今一度ローン控除の改正について再確認したいと思います。改正内容は 2021/1 号をご確認ください。

現在のローン控除制度で欠かせない論点は消費税が掛かる取引で購入したのかどうかです。まずはここがスタートになります。消費税有りでの購入は上図のとおり一般住宅でローン残高上限 4000 万、最高 13 年控除で最大控除額 480 万ですが、**消費税無しでの購入はローン残高上限 2000 万、最高 10 年控除で最大控除額 200 万**となり大幅に控除額が変わってしまうのです。ちなみに 13 年間となるのは消費税 10%での購入のみなので、経過措置で 8%で購入したような物件は 3 年伸びることはありません。

この消費税というのは**事業取引にのみ課税**されます。

消費税有りの証明は

イメージとしては**中古で購入したものは消費税無し、新築で購入・建築したものは消費税有り**となりますが実際にはもっと複雑です。**中古でも不動産業者が買ってリフォームして再販するといった業者が売主のものは消費税有り**となります。さらに厄介なのは**個人が売主であっても投資用（賃貸用）として使用していた物件を売った場合は事業取引なので消費税有り**となる点です。業者売主はともかく個人売主の場合、買主は売主がどう使用していたかなど通常は分かりませんし証明しようがないですから、**実務上は売買契約書において消費税有りである旨を明記**しておくしかないでしょう。

なお、今年から **40 ㎡以上**も対象となりましたが、これも**消費税 10%での購入が前提**です。一方、**住宅資金贈与の非課税も 40 ㎡以上となりましたがこちらは消費税の有無は関係ありません**のでご注意ください。

今月のコメント

今回改正されたローン控除の法律で衝撃的だったのは、13 年間控除で 40 ㎡以上が対象となる取得のことを「特別特例特別取得」と規定していることです。つまり特例の中の特例の中の特例なもの、ということですが、いかに今の制度が何重にも改正が積み重なってできている法律なのかがこの言葉を見ただけで分かります。大真面目にそのような法律にしたのでしょうか、立法例が悪いのか条文を作る役人に問題があるのか…結局、一から法律を作り直すのは面倒なので、現状あるものに加筆修正を加える、ということを繰り返した結果生まれた言葉が「特別特例特別取得」です。

それにしても、もっとマシなネーミングは無かったのでしょうか…(笑)

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

