

住宅ローン控除の初年度の確定申告

Aさん

税理士のJunさん

住宅ローン控除とは何ですか？

住宅ローン控除とは、特定の要件を満たした住宅を購入した際に、その住宅ローン残高に応じて行われる**税額控除**(住宅借入金等特別控除)で、初年度は確定申告することにより、所得税等が還付されます。所得税等で控除しきれない場合には、住民税から差し引くことができる制度です。

それでは、住宅ローン控除の**要件**とは何ですか？

住宅ローン控除の要件は、次のとおりです(所得金額が3,000万円を超える場合は対象外)。

- ・ 一棟の家屋で**床面積が50㎡以上である**こと(登記事項証明書(建物)に記載された面積)
- ・ その家屋の**床面積の2分の1以上を居住の用に供している**こと
- ・ 取得の日から**6か月以内に自己の居住の用に供し、年末まで居住を継続している**こと
- ・ **10年以上の住宅ローンがある**こと

住宅ローン控除の初年度の確定申告をする際、**添付書類**は何が必要ですか？

次の**添付書類**が必要です。

- ① **登記事項証明書(建物)、新築住宅の請負契約書・売買契約書**
- ② 金融機関から交付を受けた「**住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書**」

以前は、上記の①②に、住民票の写しを加えて3点セットと呼ばれていました。

住民票の写しは平成28年分以降は添付不要とされましたが、居住の要件の確認は税務署が行っております(居住の要件を確認しなくなったという訳ではありません)ので、ご注意ください。



住宅ローン控除により、どのくらい得となるのですか？

原則、年末の住宅ローン残高の1%が控除されますが、税額控除ですので、ケースにより異なります。

住宅ローン残高×1% ≤ 所得税等 ⇒ 住宅ローン残高の1%の税額控除(MAX40万円)
住宅ローン残高×1% > 所得税等 ⇒ 税額控除 + 住民税から控除(MAX 136,500円)

初年度に住宅ローン控除の確定申告をする際、どのような明細書を付けるのですか？

「住宅借入金等特別控除額の計算明細書」を記載し、申告書と一緒に提出してください。

初年度に住宅ローン控除の確定申告をした後、2年目以降はどうなるのですか？

初年度に**住宅ローン控除**の確定申告をした後、税務署から残り9年間分(2020年12月31日までの特例の場合は残り12年間分)の書類(給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書)が送られてきますので、給与所得者の場合、その書類を用いて年末調整を行うこととなります。

その期間の途中で脱サラし、個人事業主となった場合には、どうなるのですか？

住宅を事業用として一部必要経費に算入し、居住用割合が「100%」から変更になる場合には、**住宅ローン控除を受けられる割合が減少**しますので、ご注意ください。

以上のように、**住宅ローン控除**の説明をしてきましたが、実際にはより細かな規定や要件がありますので、初年度の確定申告の手続きやその後の変更事項について、税務署や税理士によくご相談ください。



