

Q

2

大型住宅ローン減税とは どのようなものなのでしょうか？

●住宅ローン減税制度の種類

住宅ローン減税制度とは、新たに住宅を新築・購入した人や、分譲マンションを取得した人、あるいは増改築をした人などに対して購入時から10年間、毎年末の住宅ローン残高の一定の割合を所得税額から控除するしくみです。

住宅ローン減税制度には、①認定住宅を取得した場合、②一般住宅を取得した場合、の2種類があります。

①認定住宅を取得した場合

認定低炭素住宅や認定長期優良住宅を取得した場合には、2014年4月1日から2021年12月31日までの入居は5,000万円を上限に1%を減税しますから、10年間で最大500万円の減税となります。

②一般住宅を取得した場合

2014年4月1日から2021年12月31日までに入居すると、借入金上限4,000万円まで1%を減税しますから、10年間で最大400万円の減税となります。

■認定住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
2014年4月1日～ 21年12月31日まで	10年間	5,000万円	1.0%

■一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
2014年4月1日～ 21年12月31日まで	10年間	4,000万円	1.0%

●2019年10月1日から2020年12月末までの特例

住宅を購入（消費税の負担が10%である場合に限り）して、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に入居すると、今まで前記のように年末残高の1%の還付を10年間にわたって受けられるのを延長し、11年目から13年目まで以下の住宅ローン控除を受けることができます。

イ. 認定長期優良住宅および認定省エネルギー住宅の場合

- ①適用年の1年目から10年目までの各年は今までと同様の1%の控除率（年間50万円を限度）で還付。
- ②11年目から13年目は、住宅購入価格の2%を3等分した額と、借入ローン残高の1%を毎年比べて、低いほうの金額を還付。

Q

7

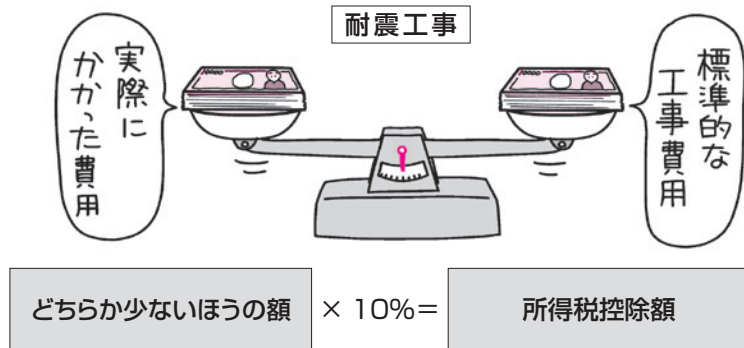
住宅などの耐震工事を行なった場合、税制の優遇措置はあるのでしょうか？

●所得税、固定資産税の優遇措置

近年、日本国内で震災が相次いでいることを考慮して、耐震工事を施工した場合の優遇税制が設けられています。

◆既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

1981年5月31日以前に建てられた住宅やマンションの所有者に対し、2014年4月1日から2021年12月31日までの間に耐震改修をした場合、実際に住宅耐震改修に要した費用の額と当該住宅耐震改修に係る標準的な工事費用*のいずれか少ないほうの額の10%を所得税額から控除（25万円が限度）します。ただし、工事費用に補助金などの交付がある場合は、その補助金などの額を控除します。



※ただし、耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税などの税率が5%の場合は20万円が税額控除の限度となります。

◆既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置

1982年1月1日以前に建てられた住宅について、2013年1月1日から2020年3月31日までの間に、耐震基準を満たすような50万円超の

改修工事を施した場合、家屋の固定資産税を1年間、3分の1に減額するというものです（ただし、減額の対象は、一戸当たり120㎡分までとします）。

耐震基準を
満たす工事を完了

工事費が
50万円超

家屋の固定資産税が
1年度分、3分の1

●減税措置を受けるには

耐震基準に適合した工事（長期優良住宅適合）であることにつき、地方公共団体の長、または建築士などが発行した証明書を添付*して、改修後3カ月以内に市町村に申告しなければなりません。

*用語解説

【標準的な工事費用】住宅耐震改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、当該住宅耐震改修工事を行なった床面積を乗じて計算した金額。

【証明書の添付】地方公共団体の長、「住宅の品質確保の促進などに関する法律」に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築事務所に所属する建築士、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する証明書。

