

平成24年8月6日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

住宅借入金等特別控除(住宅取得控除)

第1回 制度の概要・連帯債務により取得する場合

[1] 「住宅借入金等特別控除」の概要

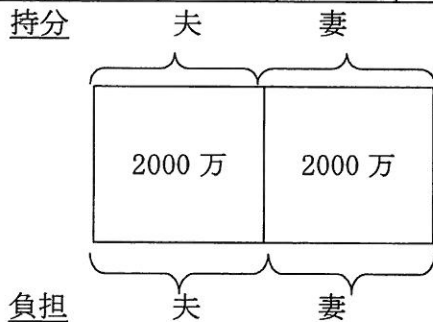
一般的に「住宅取得控除」と呼ばれていますが、正式には「住宅借入金等特別控除」と言います。マイホームの新築・購入に際し住宅ローンを利用している場合は、ローンの年末残高の0.4%～1.2%（居住開始年により異なります）相当額を所得税の年税額から控除できる制度です。住宅用の敷地のみの取得については適用されませんが、住んでいるマイホームを増改築等したときは適用できる場合があります。

[2] 連帯債務により取得する場合の注意点

共働きの御夫婦が所有権を共有し連帯債務によりマイホームを取得する場合は、所有権の持分割合と、連帯債務の負担割合を同じにしましょう。割合が異なる場合、差異について贈与があったものと考えます。連帯債務の負担割合は、各人の稼ぎ等に応じて定める必要があります。したがって、「世帯収入を担う割合＝所有権の持分割合＝連帯債務の負担割合」が理想です。

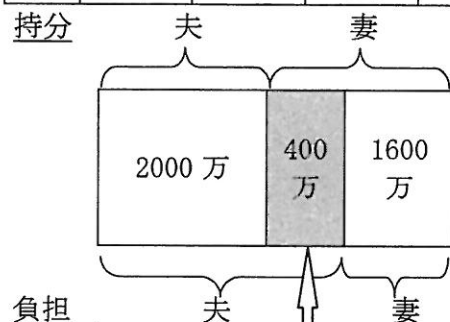
(例) 住宅の価額・・・4000万円 連帯債務の金額・・・4000万円の場合
(最も有利な例)

	収入	持分	負担	控除対象金額
夫	50%	50%	50%	2000万円
妻	50%	50%	50%	2000万円



(不利になる例)

	収入	持分	負担	控除対象金額
夫	60%	50%	60%	2000万円
妻	40%	50%	40%	1600万円



この部分は、妻の持分10%(持分50%-負担40%)を夫が妻に代わって負担するので、夫から妻へ400万円の贈与になります。

対策：持分割合を夫60%、妻40%にしましょう。

[3] マイホームの改修工事をした場合

住宅ローンを利用していなくても、耐震改修工事・バリアフリー改修工事・省エネ改修工事をしたときは、工事代金の10%相当額を所得税の年税額から控除できる制度があります。ただし、工事の内容により控除金額の上限額が設けられていますので御注意ください。

控除を受ける人の所得金額、ローンの金額及び返済期間、住宅の床面積、工事の内容等の各要件を全てクリアする必要があります。適用する年により要件や金額が異なります。

マイホームの取得や工事をした、又はする予定のある方は、確定申告の前に確認しましょう。