

毎年税金が返ってくる！住宅ローン減税

年収600万円のBさんの場合

世帯構成：会社員、扶養家族（配偶者、子14歳）
住宅ローン：3500万円、35年、固定金利1%



所得税				
年収	給与所得	所得控除	課税所得	所得税
600万円	426万円	161万円	265万円	16.7万円

住民税				
年収	給与所得	所得控除	課税所得	住民税
600万円	426万円	150万円	276万円	28万円

所得税+住民税= 44.7万円

Bさんの控除額

年数	ローン	税額控除額	所得税から控除される額	住民税から控除される額	実際に控除された額
	年末残高				
1年目	3,416万円	34.16万円	16.7万円	13.65万円	30.35万円
2年目	3,331万円	33.31万円	16.7万円	13.65万円	30.35万円
3年目	3,245万円	32.45万円	16.7万円	13.65万円	30.35万円
4年目	3,159万円	31.59万円	16.7万円	13.65万円	30.35万円
5年目	3,071万円	30.71万円	16.7万円	13.65万円	30.35万円
6年目	2,983万円	29.83万円	16.7万円	13.13万円	29.83万円
7年目	2,894万円	28.94万円	16.7万円	12.24万円	28.94万円
8年目	2,804万円	28.04万円	16.7万円	11.34万円	28.04万円
9年目	2,713万円	27.13万円	16.7万円	10.43万円	27.13万円
10年目	2,621万円	26.21万円	16.7万円	9.51万円	26.21万円
合計		302.37万円	167万円	124.9万円	291.9万円



住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借りて家を取得（新築・購入・増改築等）すると、各年末ローン残高の1%が10年にわたり所得税から[最大400万円（500万円）控除]される制度です。平成26年4月からの消費税率の引上げにあわせて、それまでの最大控除額200万円から大幅に拡充されています。

各年末のローン残高×控除率[1%]=1年分の控除額 × 10年間

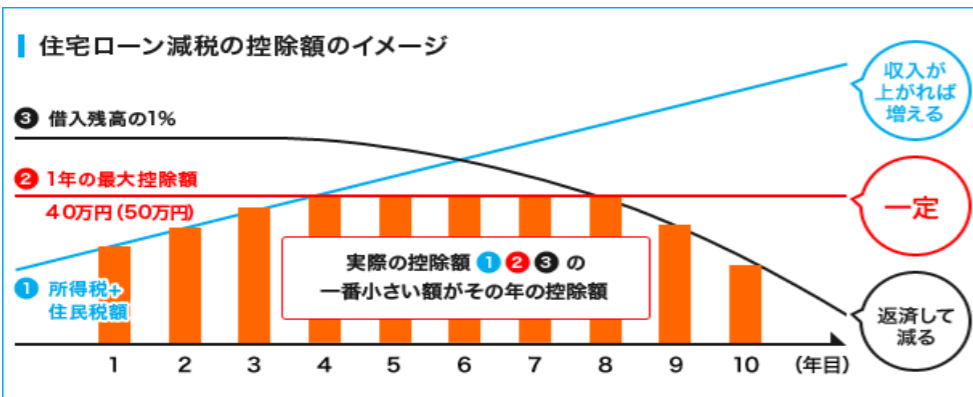
上限4000万円
(上限5000万円)
最大40万円
(最大50万円)
最大控除額400万円
(最大控除額500万円)
※ () 内は長期優良住宅または低炭素住宅の場合

上の式で計算した控除額より所得税額が低い場合は、所得税がゼロになり、控除しきれなかった額は翌年の住民税から減額されます。（課税総所得金額7%・最高13万6500円が上限）なお、この制度が適用されるのは2021年12月31日までで、年収や住宅ローンの借入期間、購入する家の面積など一定の条件がございます。

住宅ローン控除は、住宅の新築、購入（新築・中古）、また工事費が100万円を超える増改築、一定条件を満たす省エネ・バリアフリー改修などにも適用されます。ただし、購入する人の年収や住宅ローンの借入期間、取得する住宅の面積などに条件がございます。主な条件は・・・

- ・住宅の床面積（登記簿面積）が50平米以上
- ・中古住宅の場合は以下3つのいずれかを満たすもの
 - (1) マンションなど耐火建築物は築25年以内、木造などは築20年以内
 - (2) 一定の耐震基準をみたすことが建築士等によって証明された住宅。
 - (3) 購入後に耐震改修工事を行い、建築士等によって一定の耐震基準に適合すると証明された住宅
- ・住宅ローンの返済期間が10年以上であること（※）
- ・社内融資等の場合は利率が1%以上のもの
- ・控除を受ける年の合計所得額が3000万円以下であること
- ・居住の年の前後各2年間（合計5年間）に3000万円特別控除や特定居住用財産の買換え特例などの適用を受けていないこと。
- ・住宅を取得後、6カ月以内に入居し、控除を受ける年の12月31日まで引き続き住んでいること

※一定条件を満たす省エネ・バリアフリー改修の場合、住宅ローンの返済期間は[5年以上]。控除期間も5年間となる。



※ あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。
制度のご紹介のため給付額・お支払い等をお約束するものではありません。



この住宅ローン控除の適用を受けるには、入居の翌年の3月15日までに税務署に確定申告をします。給与所得者の場合は2年目からは勤務先の年末調整で手続き出来ます。なお、控除期間中に転勤で本人が住まなくなった場合、国内での単身赴任で家族がその住宅に居住する場合は、引き続き控除が受けられます。それ以外の転勤の場合は住宅ローン控除が中断されますが、控除期間中に再入居した場合はその年（その年に賃貸に出していた場合はその翌年）から控除を再開することができます。

※制度をわかりやすくご紹介するため簡略化しております。詳細は担当までお尋ねください。

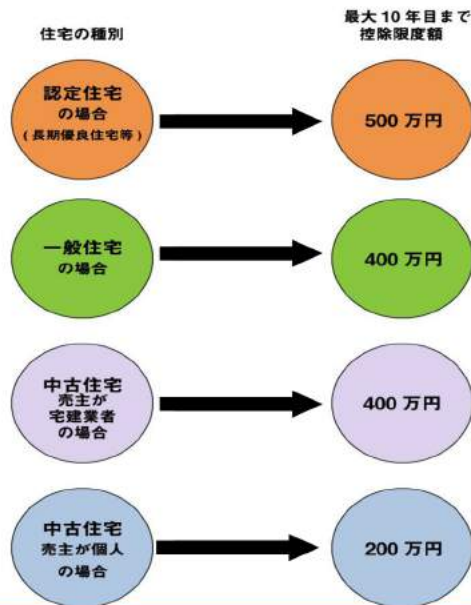
消費税10%でも怖くない!!

~4つのうれしい住宅取得支援制度のご紹介~

住宅購入は新しい節目になるため消費税10%に増税後の景気対策として増税後に購入しても損をしない仕組みを導入しようとしています。お得な制度をフル活用してお得な購入を目指しましょう。

また**当社ではFPさんとの提携をしておりますライフプランシミュレーションなどもご利用いただけます。**
 快適な新生活が始められるようFPさんとお会いし保険の見直しなどもオススメさせて頂いております。

Point ① 住宅ローン控除が3年延長で控除額がUP↑↑



ここに注目!

減税の対象
 2019年10月1日から
 2020年12月31日までに
 入居する住宅

※契約から入居まで時間がかかる注文住宅は、
 2019年4月以降契約分から減税対象

具体的な例でご紹介すると...

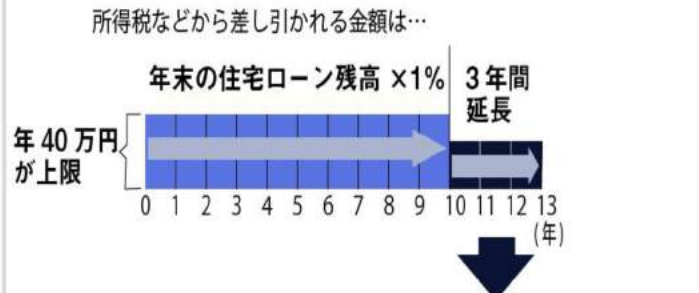
建物**2000万円**+土地**2000万円**=お借入れ**4000万円**の場合
 返済期間**35年** 世帯年収**600万** 金利**0.8%**
 月々の返済額 **約11万円**
 最初の10年間の最大控除額: **約325万円**

11年目の住宅ローン残高: **約2900万円**

計算式Aの場合 $2000万円 \times 2\% \div 3 = \text{約}13万3000円$
 (建物価格)

計算式Bの場合 $2900万円 \times 1\% = \text{約}29万円$
 (残高)

どちらかの少ないほうの額が+3年間控除になる為
 $\text{約}13万3000円 \times 3年 =$



11年目以降は、どちらか少ない方の額が減税される

計算式A → 建物購入価格の2%を3年分した額
計算式B → 10年目迄の仕組みと同じ方法で計算した額

最大**約40万円**も控除額がUP!

Point ②

すまい給付金額が最大30万円から最大**50万円**にUP↑↑
 ~年収**510万円**以上の方も新たに対象に~

「すまい給付金」の対象となるには収入などの要件もあり!
 「すまい給付金」は、一定の要件を満たす住宅を取得していること(当社のパンフレットのすまい給付金ページ参照)、登記上持ち分を保有していること、自分で居住し、年収が一定以下の方が対象です。期限(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方)

拡充前			拡充後!		
(参考)年収額の目安	住民税(都道府県)所得割額(注)	給付額	(参考)年収額の目安	住民税(都道府県)所得割額(注)	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円	450万円以下	7.60万円以下	50万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円	450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円	525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
			600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
			675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

ここに注目!!

目安年収440万円の方は増税後にご購入するとなんと**30万円**もお得に!

Point ③

父母、祖父母からの住宅取得資金贈与税の非課税枠が...
 最大**1800万円**UP↑↑ 省エネ住宅は最大**3000万円**!

消費税が10%の住宅の場合の非課税制度

住宅用家屋の新築等に係る契約締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅	8%の時に比べ
2019年4月1日~2020年3月31日	3000万円	2500万円	1800万円UP
2020年4月1日~2021年3月31日	1500万円	1000万円	500万円UP
2021年4月1日~2021年12月31日	1200万円	700万円	400万円UP

Point ④

最新! 次世代住宅ポイント制度が始まります!!

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援・働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

対象となる住宅(契約等の期間)	契約	引き渡し
自由設計・リフォームの場合	・2019年4月~2020年3月に請負工事・着工したもの(※)	2019年10月以降
完成物件の場合	・2019年12月21日~2020年3月に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したのも ・2018年12月20日までに完成済みの新築住宅であって、 2018年12月21日~2019年12月20日に売買契約を締結したのも	

※税率引き上げ後の変動減を抑制する観点から、2018年12月21日~2019年3月末に請負契約を締結するものであっても、着工が2019年10月~2020年3月となるものは特例的に対象とする。

このパンフレットは国土交通省住宅局のパンフレットをわかりやすく作成させて頂きました。
 ポイント制度につきましては制度が確立されていない為細かい詳細は不明です。ご不明点は国土交通省HPをご参照下さい。

