

荻窪法人会 会報

OGIKUBOHOJINKAI BULLETIN

FEBRUARY 2009



荻窪に住んでいた偉人たち

三好達治



こちらのQRコードから荻窪法人会マーケットのモバイルクーポン券が取得できます。





第14回

今話題の 給与所得者のための住宅ローン控除について

税制副委員長 小林 馨光

このコーナーは、話題になっている税の話や、法改正の話などをわかりやすく解説していきます。こんな話題を解説して欲しいなどご要望があればリクエストをお待ちしています。法人会事務局までご連絡ください。

所得税の確定申告の時期になりました。

今回は住宅借入金等特別控除(以下「住宅ローン控除」という)について解説します。

サラリーマンやOLの方、会社の役員の方(一箇所からのみ給与を得ている給与所得者の方で、他に所得の無い方)について、この住宅ローン控除を受けようとする場合は、初年度のみ確定申告が必要になります。(2年目以降は、勤務する会社にて「年末調整」で住宅ローン控除の手続きをおこなうことができます。)

〔1〕どんな制度なの?

平成20年12月31日までに「居住の用」に供した場合で、一定の要件に当てはまるときに、その

新築等のための借入金等の年末残高の合計額を基として計算した金額を、その住宅を居住の用

に供した年以後の各年分の所得税額から控除するものです。

〔2〕控除可能額について

住宅ローン控除については、マイホームを取得・入居した日の属する年により、その制度や控除額が異なります。

ちなみに、平成20年中に取得・入居した場合には、次のようになります。

(1) 控除額の最高は160万円
平成20年中に新しくマイホームを取得し、入居した場合には、控除額は、控除期間を推算して、「最高で160万円」です。

(2) 控除期間はどちらか選択できます
控除期間は、①「15年」または②「10年」のどちらかを選択で

きます。どちらを選択した場合にも、最高で控除できる金額は、「160万円」となります。

この制度は税額控除のため、その年の所得税の額までしか控除することができません。

そこで控除期間について、①「15年」または②「10年」のどちらを選ぶかは、この制度を選択する人それぞれの、毎年の、「収入」や「所得」や「住宅ローンの残高」などにより異なります。(選択後の変更は出来ませんので、注意が必要です。)①「控除期間15年の場合」 1～10年目 2000万円までのローン残高×0・6%

(最高12万円) 11～15年目 2000万円までのローン残高×0・4% (最高8万円)

↓控除可能限度額 (12万円×10年)+(8万円×5年) 最高160万円 ②「控除期間10年の場合」 1～6年目 2000万円までのローン残高×1・0% (最高20万円) 7～10年目 2000万円までのローン残高×0・5% (最高10万円) ↓控除可能限度額 (20万円×6年)+(10万円×4年) 最高160万円 *左記のとおり、①および②とも、控除可能限度額の合計は160万円になります。

〔3〕添付書類から判断する点と・転記すべき点

住宅ローン控除の申告にあたっては、下記の添付資料を用意し、その資料から「住宅借入金等特別控除額の計算明細書(以下「計算明細書」という)」を作成すること、実際の控除額を計算します。その後、確定申告書(確

定申告書A(第一表・第二表)で当該金額を控除することで、還付金額を算出します。そこで、下記の添付資料を確認するとともに、その書類から何を「計算明細書」に転記するかについて説明します。

なお、記載例の金額については、国税局の記載例の数字をそのまま利用しています。したがって、税務署などで配布している記載例と一緒にごらん頂くことで、より深く理解していただけたと思います。

(1) 売買契約書や工事請負契約書などの購入価額が証明できるもの ◆「どこから入手するの？」 ↓ マンション業者・不動産業者など ◆「何を調べるの？」 ↓ 土地や建物の「取得対価の額」 (EX) 建物150000000円 土地170000000円 「適否のポイント」 ↓ 中古住宅の場合は、築後年数などの要件があります。①耐火建築物 ↓ 築後25年以内 ②その他の建築物 ↓ 築後20年以内 ◆「どこへ転記するの？」 ↓ 取得対価の額について、計算明細書に転記します。

(2) 登記事項証明書 ◆「どこから入手するの？」 ↓ マイホームを管轄する法務局 ◆「何を調べるの？」 ↓ 土地や建物等の「総床面積」・「居住部分の床面積」 (EX) 総(床)面積10000㎡のうち居住部分の(床)面積8000㎡ ◆「適否のポイント」 ↓ 登記事項証明書の面積が50㎡以上で、その2分の1が居住用であれば、適用できます。 ◆「どこへ転記するの？」 ↓ 「総床面積」を計算明細書に転記し、「居住割合」を乗じた「居住部分の床面積」を算定し、記載します。

(3) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ◆「どこから入手するの？」 ↓ 融資を受けている金融機関や勤務先など ◆「何を調べるの？」 ↓ 住宅借入金等の「年末残高」の合計額 ◆ このうち、ローン控除の対象となるのは2000万円です。 (EX) 住宅借入金の金額 年末残高 339000000円 控除期間は、「10年」を選択。 「適否のポイント？」 ↓ ○対象「返済期間が10年以上のもの」 ×対象外 ↓ 無利子や年利1%未満のもの ×対象外 ↓ 親族や友人からの借入れ ◆「どこへ転記するの？」 ↓ 年末残高等証明

書の金額を合計し、計算明細書に記載します。 (4) 住民票の写し ◆「どこから入手するの？」 ↓ 新しく入居した住宅のある区役所や市町村役場 ◆「何を調べるの？」 ↓ 平成20年中に入居したことを確認 (EX) 平成20年4月13日 居住開始 ◆「どこへ転記するの？」 ↓ ①計算明細書の「居住開始年月日」 ②申告書(第二表)の特例適用条文欄 ◆「平成××年××月××日 居住開始」 (5) 平成20年分の給与所得の源泉徴収票

◆「どこから入手するの？」 ↓ 勤務している会社 ◆「何を調べるの？」 ↓ 収入金額、所得金額、所得控除金額、源泉徴収税額 (EX) 収入金額(支払金額の欄) 6800000円 所得金額(給与所得控除後の金額) 4920000円 所得控除の額の合計額 2490392円 源泉所得税額 145400円 「適否のポイント」 ↓ (合計) 所得金額が3000万円以下の年のみ適用可 ◆「どこへ転記するの？」 ↓ 所得税の確定申告書(第一表、第二表)

〔4〕重複適用できないもの・できないもの

この住宅ローン控除は、次のような制度の適用を受けている場合には、重複適用できないという、「一定の制限」が設けられています。そこで、「重複適用ができるもの」と「重複適用できないもの」を確認しましょう。

(1) 重複適用できるもの ①マイホームの譲渡損失が出たときの損益通算と繰越控除の特例

②住宅耐震改修特別控除

(2) 重複適用できないもの

平成18年分から平成20年分までの所得税について、

次のいずれかの特例を受けていた、または受けようとする場合

- ①居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ②居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除
- ③居住用財産の買換え・交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- ④既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のため買換えおよび交換の場合の譲渡所得の課税の特例
- ⑤認定事業用地適正化計画の交換の特例

〔5〕平成18年以前に住宅を購入した方へ

ここまでは、平成20年中に、新たにマイホームを取得・入居した人を対象に説明してきました。ここからは、過去に住宅ローン控除を適用した人が、損をしないうように確認してもらいたい項目として説明します。

特に、平成11年から平成18年までにマイホームを購入し・入居した方は、もう一度、確認してみてください。

(1) 引ききれなかった分を住民税から引いてもらおう!! 「所得税から住民税への税源移譲」

によって、平成19年分から所得税が減税され、その分住民税が増税されています。そのため、過去に住宅ローン控除を適用した方は、この税源移譲によって「住宅ローン控除」分を引ききれなくなるケースがあります。

そこで、このような方のために、住民税の申告により、「所得税で引ききれなかった税額」を住民税から控除してもらうことができます。

(2) 対象となる人は?? 年末調整により住宅ローン控除の手続きをおこなっている「給与所得者」の方は、会社から渡される「給与所得の源泉徴収票」の「摘要欄」をご覧ください。この欄に、「住宅借入金等特別控除可能額 ×××円」として、金額の記載があれば、この金額を限度に住民税で控除することが出来ます。

(3) 申告方法について 各市町村の住民税の係にお問い合わせください。