



## 身近な税金相談（第三回）

# 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の仕組みを知ろう



佐々木 良  
税理士

【ささきりょう】1973年千葉県生まれ。2001年12月税理士試験合格後、会計事務所勤務し実務経験を積み、2004年8月に税理士登録。2007年8月に独立開業。法人、個人の会計指導や税務業務を行っている。

### Q 住宅借入金等特別控除について教えてください。

**A** 住宅借入金等特別控除とは、住宅借入金等を利用して住宅を新築や中古による購入、または増改築をした場合、一定の要件に当てはまる時に、住宅借入金等の年末残高に一定率を乗じた金額を所得税額から控除することができる税額控除のことです。住宅と土地の購入、もしくは住宅だけの購入ならば税額控除を受けることが可能ですが、土地だけの購入の場合は、この税額控除を受けることができません。住宅借入金等特別控除を受ける場合、一年目は全員確定申告をしなければなりません。二年目以降は、給与所得者の場合、年末調整で税額控除を受けることができ、毎年確定申告されている方の場合は、確定申告で税額控除を受けることになります。

住宅借入金等特別控除の適用期間については、一〇年と一五年の選択制になっています。この選択は、確定申告作成時に行うことになり、どちらを選択しても、所得税額の控除総額は最大一六〇万円です。

平成二〇年の住宅借入金等特別控除額の計算方法については、左の表のとおりです。

また、住宅借入金等特別控除を受ける場合の住宅借入金等の適用対象額は二〇〇万円です。例えば、平成二〇年末時点で三五〇〇万円の住宅借入金が残っていたとしても、この制度で適用対象になる住宅借入金の金額は二〇〇万円となり、差額の一五〇万円（三五〇〇万円－二〇〇万円）は適用対象外となります。

なお、この控除は、税額控除ですので、住宅借入金等特

選択期間	控除率	最大控除額合計
10年	1年目から6年目までは借入金残高の1%（最高20万円まで）。7年目から10年目は借入金残高の0.5%（最高10万円まで）	160万円
15年	1年目から10年目まで借入金残高の0.6%（最高12万円まで）。11年目から15年目は借入金残高の0.4%（最高8万円まで）	160万円

別控除計算前の所得税額が〇円ならば、例えば、住宅借入金等特別控除額が一二十万円で計算されたとしても、所得税額は〇円のままです。

この住宅借入金等特別控除額の計算により導き出された一二十万円の控除額については、税金が還付されたり、翌年へ繰り越されることはありません。

一年目の住宅借入金等特別控除の確定申告をする時に必要になる書類があります。新築による購入、中古による購入、増改築の場合で異なりますが、共通して必要な書類は右表の①～⑤になります。

添付書類	受け取れる場所
①登記事項証明書	法務局
②売買契約書、工事請負契約書	不動産会社
③住民票	市区町村役場
④住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書	金融機関
⑤住宅借入金等特別控除額の計算明細書	税務署

中古による購入の場合は、上記①～⑤の他に債務継承契約書、耐震基準適合証明書が必要になる場合があります。増改築の場合は、上記①～⑤の他に建築確認通知書、検査済書、増改築工事証明書が必要になります。給与所得者がこの確定申告をする場合は、以上の書類のほかに源泉徴収票が必要になります。

### ●共有名義、連帯債務者、連帯保証人について

われわれが、実際に住宅の購入を考えた場合、住宅を誰の名義にするか、〇〇万円の住宅を買い取たいからそのためには〇〇万円の借入を誰の名義にするかなど、色々な決定事項が出てくるかと思えます。その際、共有名義、連帯債務者、連帯保証人といった諸問題に直面します。ここでは、これらについて説明していきたいと思えます。

共有名義とは、複数の人が資金を出し合って住宅を購入することを

いいます。夫と妻で資金を出し合って住宅を購入すれば、その住宅は、夫と妻の共有名義の持ち物になり、登記簿に夫と妻の名前とその持分が明記されます。連帯債務者、連帯保証人とは、配偶者や親子と連帯で借入れする場合に発生します。連帯債務者および連帯保証人の意味は、以下の表のとおりです。

### ①住宅は共有名義で借入金

#### 金

夫と妻が、共有名義、連帯債務という条件で住宅を購入した場合、共有割合と連帯債務の割合については一致、不一致関係なく、夫、妻ともに住宅借入金等特別控除の対象になります。ただし、不一致の場合は贈与税の課税問題が生じることもあります。

### ②住宅は共有名義で借入金

夫と妻が五〇%ずつの共有割合で住宅を購入し、借入金は夫の単独とした場合、住宅借入金等特別控除の対象は夫のみです。控除の対象となる借入金残高は、夫の共有割合分である五〇%に対応する住宅の取得価額が限度額となります。妻には借入金がないため、控除対象にはなりません。

なお、本稿は原則として、平成一九年一月一五日現在の法令、通達に基づいて作成しております。

	夫を借入金申込人・妻を合算人とした場合
連帯債務者	借入金の借入名義人が夫と妻の連名になります。この借入金には夫・妻に対して平等な立場で借入金全額に対して責任を負っています。この税額控除については、夫と妻二人それぞれが控除を受けることが可能になります。
連帯保証人	借入金の借入名義人が夫のみとなります。妻が連帯保証人ですので、夫が借入金を支払えなくなった場合に、全額の弁済の責任を妻が負うこととなります。この税額控除については、夫のみが控除を受けることが可能になります。