



2013年5月2日(木)

# 小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@otc-oguri.com](mailto:info@otc-oguri.com) <http://www.otc-oguri.com>

## 消費税増税前にチェック！ 住宅にまつわる税額控除

### 消費税増税で変わる住宅ローン最大控除額

平成 25 年税制改正で、住宅借入金を有する場合の所得税額の特別控除、いわゆる住宅ローン控除は、現行の特例が平成 29 年 12 月 31 日まで適用期限が延長された上に、「消費税が増税されれば」最大控除額が引き上げられます。

ただし最大控除額の引上げは、「消費税引き上げ後の消費税税率が適用された住宅」についての措置（東日本大震災の被災者の場合は増税が無くとも引上げ）ですから、注意が必要です。

一般の住宅を例に挙げると、控除率(1%)、控除期間(10年)は現行のままですが、借入上限金額が引上げられる(2000万 4000万)ため、年間控除限度額は 20 万から 40 万に、トータルでの最大控除額は 400 万円になります。

### 控除しきれない場合の住民税控除も変化

控除額をその年の所得税額から控除しきれない場合には、翌年度分の個人住民税から控除不足分を控除できることとされていますが、現行の控除限度額は課税所得金額等の 5% (上限 97,500 円) から、課税所得金額等の 7% (上限 136,500 円) に引き上げられます。

### 増改築については上限引下げも

省エネ改修工事・バリアフリー改修工事のための借入金にもローン控除が適用されますが、こちらの総額 1,000 万円は変わりませんが、控除率 2% が上限 200 万円 250 万円までに、控除率 1% が上限 800 万円 750 万円になります。

また、借入金を用いない認定長期優良住宅・省エネ改修工事等にも消費税増税に伴う改修工事上限限度額引き上げがあります。

以前は省エネ改修工事とバリアフリー改修工事を同一年中に行うと、税額控除額の合計額は上限 20 万円に制限されていましたが、平成 26 年 4 月 1 日をもって廃止されます。

### 結局今なのか、後なのか

控除上限は増えますが、消費税増税で建築額は増加されますし、建物の大きさや価格、金利等で有利不利に影響が及びます。

現状でリフォームや新築を考えている場合、慎重な判断が必要な時期と言えるでしょう。



住宅ローン控除の  
1年目は確定申告  
をお忘れなく！