

石島会計メモ



2021年8月号

中央区日本橋本石町 4-5-12
友泉本石町ビル 3階
石島公認会計士事務所
(03)3275-1311
発行責任者 石島慎二郎

住宅ローン控除の適用範囲拡大

住宅ローン控除の内容

住宅ローン控除といえば、マイホームを買う際に借入をした場合、税金が軽減されるというもので、住宅という人生で最も高額かもしれない買い物においては非常に重要な制度になります。

正式名称は住宅借入金等特別控除といい、要件を満たせば、年末借入金残高の1%（上限40万円）が10年間、最大で40万円×10年=400万円の税金が軽減されることになります。

耐震や省エネ、低炭素化に優れた認定住宅の場合は、年間上限が50万円となり10年で最大500万円が軽減されます。さらに、一部の住宅の取得に関しては、11年目～13年目にも控除が認められることがありますので、住宅を取得する際にはしっかりと確認する必要があります。



適用のための要件とは

住宅ローン控除は「要件を満たせば」適用できるわけですが、要件はたくさんあり複雑です。一部を紹介すると、次のようなものがあります。

- ①新築または取得した日から6ヵ月以内に居住の用に供し、適用を受ける年の12月31日まで引き続き住んでいること
- ②住宅の床面積が50㎡以上であること
- ③特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ④借入金の返済が10年以上であること

など

住宅の購入先が、親族や特別な関係のある人だとこの税額控除を受けることはできません。また、借入金に関しても、親族や知人からの借入金だと認められず、やはり特別控除の対象外とされてしまいます。特別な関係のないハウスメーカーからの取得や金融機関からの借入金でなければ適用されないのです。

令和3年度税制改正で適用範囲が拡大

この住宅ローン控除においては改正がされており、適用範囲が拡大されました。これまでは先に示した通り、住宅の床面積が **50 m²以上**、合計所得金額が **3,000 万円以下** という要件でしたが、その他に「特例特別特例取得」として床面積 **40 m²以上 50 m²未満**かつ合計所得金額 **1,000 万円以下**であれば、住宅ローン控除を受けることができるようになりました。

特に坪単価の高い地域では面積要件にひっかかることがありますので、適用範囲が拡大され制度の恩恵を受けやすくなりました。

「特例」に「特別」、「特定」…??

今回の改正で適用範囲が拡大されたのは、「特例特別特例取得」の場合です。ひとつの用語に「特例」が2回入っていて、正直わけがわかりません。用語を整理すると、次のようになります。(注：あまりにもややこしい言い回しで思わずまとめたただけです。覚える必要はまったくありません)



①「特例特別特例取得」

特別特例取得 (②) で、床面積が 40 m²以上 50 m²未満の住宅の取得等

②「特別特例取得」

特別特定取得 (③) で、住宅取得等契約が次の期間内に締結されたもの

新築の場合：令和2年10月1日～令和3年9月30日

中古住宅の取得等の場合：令和2年12月1日～令和3年11月30日

③「特別特定取得」

消費税額等が10%の税率である住宅の取得等（なお、8%又は10%の消費税額等である場合におけるその住宅の取得等を「**特定取得**」という。

要するに、10%の消費税がかかる「特別特定取得 (③)」を特例期間内に行うと「特別特例取得 (②)」となるのですが、このうち 40 m²以上～50 m²未満の場合はさらに特例的な「特例特別特例取得 (①)」になるわけです。

ネーミングのとおり複雑な制度

先にも述べた通り、上記の用語を覚える必要はまったくありませんが、住宅ローン控除は延長に次ぐ延長、特例のつぎはぎで今の複雑な制度（そしてネーミング）になったのは事実ですので、適用にあたっては注意が必要です。

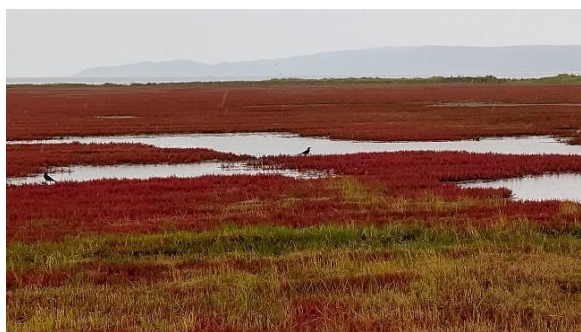
今回ご紹介した以外の要件等も十分に確認する必要がありますので、住宅の取得等をお考えの方がいましたら、石島会計までご相談ください。

(文章 石島慎二郎)

トラベラーSat o の諸国漫遊記 VOL.1 1

(文章:佐藤篤司)

皆さん、まだまだ旅できませんね～？ (;_;) コロナワクチン接種が進むものの、日々のコロナ感染者も重症患者も増える一方です。まだまだ自粛中のトラベラー、実はオリンピック観戦記を用意していましたが、全て無観客試合になり企画倒れ、諸国漫遊記は浜松で足踏み状態。となれば、ボツ旅にしていた昨年 Goto トラベルの利用により格安で旅した北海道と小豆島・直島から「あなたを旅に誘う映える写真10選」をお届けします。少しでも旅行気分浸って頂ければ幸いです。



まずは北海道網走から**サンゴ草群生地**です。訪問の10月は期せずして見頃の時期に当たりました。

能取湖は日本一のアッケシソウ(通称サンゴ草)の群生地です。近くで見ると枝サンゴにとっても良く似ています。湖を彩る赤い絨毯は一見の価値あります。



写真左は、世界遺産知床五湖のさらに先にある**カムイワッカの滝**です。世にも珍しい温泉の滝です。6～10月限定です。滝登りができますので、使い古しの靴下持参で足湯の散歩といきましょう。

写真右は知床斜里町の通称「**天に続く道**」です。どこまでもまっすぐと続く道は海へと繋がります。夕日が沈む時にはその道が天に上っていくように見えるそうです。



北海道編の最後は女満別空港近くにある「**メルヘンの丘**」で締めましょう!! 標高35m程の丘の稜線に間隔をあけてカラマツが7～8本!! 童話に登場しそうなその風景はずっと見ていられます。

さて、ここからはお待ちかね小豆島・直島編です。普段あまり行かないスポットへのご案内致します。

小豆島南部に一日2回干潮時に現れます。弁天島と中余島を繋ぐその道は天使が舞い降りそうな美しさであることから「エンジェルロード」と名付けられ、大切な人と手を繋いで渡ると幸せになれると言われています。トラベラーも相棒と渡ってきたのできっと幸せになれるでしょう(笑)。皆さんも大切な人と渡りませんか？



道の駅オリーブ公園で撮ることができる映え写真です。箒(ほうき)は無料で貸し出しされています。魔女宅の映画みたいに飛んでいるようですが、実はこの写真を撮るのに箒にまたがり30回以上ジャンプを繰り返しています。傾斜の関係で飛んでいるように見えますが、50cm程度しか地面から離れていません。皆さんも筋肉痛覚悟でチャレンジしてみてもいいのでは…？



写真左はヤマロク醤油の天然もろみ蔵です。中に入れてもらったのは初めてです。小豆島2段仕込醤油を愛用しているトラベラーには貴重な体験でした。写真右はなかぶ庵の生素麺です。初めて食べるその食感はもちもちで乾燥素麺とは全く違います。



直島では至る所にオブジェが点在しています。まさに芸術の島です。写真左は4m50cmの巨大なゴミ箱、チラシや新聞も精巧に再現されています。写真右は草間彌生さん作「赤かぼちゃ」です。実は黒い模様の幾つかが窓になっていて、内部から瀬戸内海の景色が楽しめます。



以上、北海道と小豆島・直島からお送り致しました。Gotoトラベルと旅行ツアーを組み合わせれば、半額で行ける感覚です。東京人には肩身が狭い昨今ですが、コロナ禍が収まり旅を再開できる日が来たら、たくさんお出かけしましょうね！！ Bon Voyage! マタネ! (-^*)/~