



あと半年、急げば間に合う住宅税制

1. はじめに

税金の制度は暦年で期限が決められていることも多く、年内に対策をとることで節税できることがあります。

今回は来年から縮小される「住宅ローン控除」と、今年で終了となる「住宅取得資金の贈与の特例」について説明します。

2. 住宅ローン控除が縮小されます

住宅ローン控除とは、銀行などで住宅ローンを組んで住宅を取得すると所得税が軽減される制度です。

平成 17 年に入居した場合には、毎年末のローン残高(最大 4,000 万円)に対して適用されます。その控除率は入居時から 8 年間はローン残高の 1%、残りの 2 年間は 0.5% が所得税から控除されます。そして、10 年間で最大 360 万円の控除ができます。ただし、平成 18 年からは対象となるローン残高が縮小等され、控除額は減っていきます。入居するのが今年か、来年かの違いで、減税額が最大 105 万円も違うのです。

入居年	毎年末のローン残高	最大控除額
平成 17 年	4,000 万円以下の部分	360 万
平成 18 年	3,000 万円以下の部分	255 万
平成 19 年	2,500 万円以下の部分	200 万
平成 20 年	2,000 万円以下の部分	160 万

さらに、この住宅ローン控除は平成 21 年以降入居からは廃止される予定になっています。

3. 今年で終了、住宅取得資金の贈与の特例

住宅取得資金の贈与の特例とは、通常の贈与よりも贈与税が安くなる特例です。今年中に親などから住宅取得資金の贈与を受ける場合には、下記の と の選択適用ができます。 を選択した場合には、3,500 万円まで贈与税の負担なしで、親から援助を受けることができるのです。

贈与者	父母または 祖父母	父母
贈与者の年齢	要件なし	要件なし
受贈者の年齢	要件なし	20 歳以上
特例対象金額 の上限	1,500 万円	無し
非課税金額	550 万円	3,500 万円
受贈者の所得 金額制限	1,200 万円	無し

しかし、住宅取得資金の贈与の特例である上記の制度は今年で終わってしまう予定です。従って、平成 18 年以降に受ける贈与については、下記の と のいずれかの制度を選択することになります。

贈与者・年齢	要件なし	65 歳以上の 父母から
受贈者の年齢	要件なし	20 歳以上
選択の届出	不要	必要
非課税金額	110 万円	2,500 万円
税率	10% ~ 50%	一律 20%
相続時の 取扱	相続開始前 3 年以内の贈与 財産のみ相続 財産に加算	贈与財産を贈 与時の時価で 相続財産に加 算
贈与税の 精算	3 年以内に納 付した贈与税 を相続税から 控除 (還付はなし)	すでに納付済 みの贈与税を 相続税から控 除 (還付あり)

4. まとめ

以上、平成 18 年から縮小、廃止される 2 つの住宅税制についてご説明しました。入居時期等のズレにより税金が異なります。購入を考えているのであれば、早く入居するほど有利になりますので、ご検討ください。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

匿名組合のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

相続のことなら

http://www.anshin_souzoku.com