

素敵な新生活は、事前の知識から

マイホームの購入は、ほとんどの方にとって人生の中で一番大きな買い物となります。外観や間取り等を考えていくと夢がふくらんでいきますが、金融機関、住宅ローン選びをはじめ、取得や売却時の税制の知識についても、知っているのと知らないのでは大きく違ってきます。今回は、平成16年度税制改正大綱を含め、住宅に関わる税制のポイントについて見てみましょう。



マイホーム購入時

① 現行の住宅ローン控除が延長

最大で年50万円ずつ、10年間にわたって所得税から税額控除する制度が2004年12月末入居分まで延長となりました。2005年以降は段階的に縮小されます。

② 共働きの場合は夫婦共有名義で

不動産の登記名義は、その取得資金を支出した人の名義にしておくことが基本です。

【共働き夫婦の場合】

それぞれが頭金を負担・住宅ローンを組む

持分割合は実際に負担した割合に応じて按分

共有名義にするメリット

1. 「住宅ローン控除」が夫婦2人で受けられる。
2. 将来、住宅を売却した際に、譲渡所得(譲渡益)が発生した場合、「居住用財産の3,000万円特別控除」が2人で受けられる。

③ マイホーム購入のための贈与なら3,500万円までは非課税

両親からの資金援助でマイホームを購入する場合に「相続時精算課税制度」を選択

一定の条件を満たすマイホームの取得、または一定の増改築のための資金贈与なら、3,500万円まで非課税となります。

適用期間は2005年12月31日までです。住宅ローン控除と重複して適用が受けられます。

相続時精算課税制度とは

親から子どもへ贈与した場合、贈与時に贈与税を支払い、相続時にその贈与財産と相続財産の合計額をもとに相続税を計算し、すでに支払った贈与税を控除する制度です。

住宅ローン控除の段階的縮小のしくみ

入居時期	借入残高	控除期間	控除率	最大控除額
2004年1月1日～12月31日	5,000万円以下の部分	10年	1.0%	500万円
2005年1月1日～12月31日	4,000万円以下の部分	1～8年目	1.0%	360万円
		9～10年目	0.5%	
2006年1月1日～12月31日	3,000万円以下の部分	1～7年目	1.0%	255万円
		8～10年目	0.5%	
2007年1月1日～12月31日	2,500万円以下の部分	1～6年目	1.0%	200万円
		7～10年目	0.5%	
2008年1月1日～12月31日	2,000万円以下の部分	1～6年目	1.0%	160万円
		7～10年目	0.5%	

住宅ローン控除とは

住宅金融公庫や民間の金融機関などからの借り入れにより、一定の居住用住宅を取得した場合、毎年、年末の借入金の残高に一定の割合を乗じた分の所得税が軽減される制度です。2004年1月以降の制度内容は上表の通りです。

マイホームの売却・買い替え

① 売却して住宅ローンが残ってしまったら

ローンの残高を売却した年から最大4年間、課税所得から控除ができます。

例えば、2,000万円でマイホームを売却して、まだ3,000万円のローン残高が残っている場合、差額の1,000万円を最大4年間にわけて所得から控除できます。

② マイホームを買い替える時に譲渡損失(売却損)が出てしまったら

譲渡損失とは、売却額からその住宅・土地の取得額と譲渡費用等を差し引き、マイナスとなった金額をいいます。

売却額が現在価値より低い場合

その差額を所得から控除できます。

現在価値は購入価格から減価償却相当額を引いた額です。控除期間は売却年を含めて4年となります。年間所得が3,000万円以下で、売却年の1月1日時点で所有期間が5年超の方が対象となり、適用期間は2006年12月31日までです。

③ マイホームを売却、譲渡所得(譲渡益)が生じた場合は

住宅(居住用財産)とその敷地を一括して売却し、譲渡所得が発生

この譲渡所得に対し最高3,000万円までの特別控除が受けられます。

夫婦共有名義で持ち分が半分ずつならば、最高6,000万円まで控除が可能です。この控除を受けた人は、住宅ローン控除が適用されません。

各制度の適用条件等の詳細は、最寄りの税務相談室や税務署までお問い合わせください。また、国税庁のホームページ「タックスアンサー」でも、税務手続きのご案内や税金に関する情報を公開しています。http://www.taxanser.nta.go.jp