



みずの通信

水野会計事務所

500-8288 岐阜市中鶴 3-70-7

TEL058-273-2484 FAX058-273-2416

2014. 10

住宅税制

住宅税制は本当に政治のおもちゃにされているのではないかとと思われるほど、コロコロと変わります。ですから、大変説明しにくい税制ではあります。

まず、ここでは、所得税の税額から控除する税制から説明します。

所得税の税額から控除する税制には、住宅ローンの年末残高に一定の率を掛けた金額を税額控除する住宅ローン減税と工事費にかかった一定金額に一定の率をかける住宅特別税制とがあります。

住宅特別税制は、住宅ローンがなくても控除できますが、控除できる年数は一年限りです。住宅ローン減税は、一定の年数、控除できます。

まず、住宅ローンがなくても控除できる**住宅特別税制**について説明します。



	対象	税額控除額	摘要
1	優良住宅として認定された住宅ハウスメーカー住宅に多いです。	かかった標準費用(限度額 650 万円)の 10%	控除しきれない場合は 1 年繰越可
2	一定の省エネ改修	かかった標準費用(限度額 250 万円)の 10%	太陽光発電が含まれる場合は限度額 350 万円
3	一定のバリアフリーへの改修	かかった標準費用(限度額 200 万円)の 10%	上記省エネ改修と重複適用可
4	一定の耐震への改修	かかった標準費用(限度額 250 万円)の 10%	上記省エネ改修、バリアフリー改修と重複適用可

※ 省エネ改修とバリアフリー改修は 30 万円以上の改修工事が対象となります。

※ 実際にかかった費用が標準費用を下回った場合は実態にかかった費用の 10%となります。

※ その他、諸要件がありますので、工事する業者さんとよく打ち合わせてください。

次に**住宅ローン減税**を説明します。

	対象	税額控除額	摘要
5	一定の新築住宅を建築または購入した場合	年末ローン残高の 1% (限度額 40 万円)	控除期間 10 年
6	認定を受けた一定の新築住宅を建築または購入した場合	年末ローン残高の 1% (限度額 50 万円)	控除期間 10 年
7	一定の中古住宅を取得した場合	年末ローン残高の 1% (限度額 40 万円)	控除期間 10 年
8	一定の増改築をした場合	年末ローン残高の 1% (限度額 40 万円)	控除期間 10 年

9	一定の省エネの増改築をした場合	省エネに該当する部分の残高の 2%とその他の部分の残高の 1% (限度額 12 万 5 千円)	控除期間 5 年間
10	一定のバリアフリーの増改築をした場合	バリアフリーに該当する部分の残高の 2%とその他の部分の残高の 1% (限度額 12 万 5 千円)	控除期間 5 年間

- ① 重複適用可と書いていないものは重複適用できません。そのため、一番有利と思われるものを適用することになります。
- ② 中古住宅の取得の要件は、築年数が耐火建築で 25 年、その他で 20 年となっています。ただし耐震基準を満たしているものは築年数基準を満たしてなくてもよいこととなっています。
- ③ 中古住宅の築年数基準及び耐震基準を満たさないものであっても、取得後耐震工事をし、耐震基準を満たし、その後、取得後 6 か月以内に居住の用に供した場合は、要件を満たすこととなっています。
- ④ 増改築の要件は自らが所有し居住の用に供することが原則です。ですから、要件を満たさない中古住宅を取得して、その後増改築し、居住の用に供した場合は、増改築の部分については要件を満たすこととなります。
- ⑤ 親の所有する家屋に居住していて、その家屋を増改築することとなっても、自らが所有する家屋の増改築となりませんので、要件を満たしません。(事前に 10 分の 1 でも贈与を受けておくと自らが所有する家屋になりますので要件を満たすこととなります)
- ⑥ 贈与税の住宅資金贈与の非課税制度も要件としてはローン減税によく似ていますが、③の特例はありませんし、④は自己が居住する家屋の増改築が適用要件ですので、適用はありません。

とにかく、色々と要件がありますので、事前にご相談ください。

あれこれ

Kindle paper white を購入しました。電子書籍を読む機器です。

軽いので、本一冊を持ち歩く感覚で多くの本を登録して持ち歩くことができ、寝転がって読むにも片手で読めるので楽です。目にも優しいですし、字を大きくできることが魅力です。著作権の切れた無料本も多いです。漫画は少し小さいので適していません。字体が少し細かいかなと思っていましたが、明朝体からゴシック体に変えたら大変読みやすくなりました。今は無料の「大菩薩峠」を読んでいます。

ヤフー等のネット検索はフリーズしやすいのでやめたほうがよいと思います。

滋賀県長浜市の琵琶湖河畔にある長浜ロイヤルホテルの展望レストランの近江牛カレーランチ、1,900 円ほどですが、滅法うまいです。こんなおいしいカレーは食べたことがありません。お勧めです。



柿くえば 鐘がなるなり 法隆寺

(正岡子規)

