

ここに注意！ 年末調整と住宅ローン控除

税理士 三輪 厚二

今年も年末調整の時期がやってきました。
今年分の年末調整は、昨年と大きく変わるところはありませんが、住宅ローン控除
関係で改正された点がありますので、その点に注意しておきましょう。

(1) 平成20年に住宅等の取得をして確定申告をした者

給与所得者が住宅ローン控除やバリアフリー改修促進税制、省エネ改修促進税制の適用を受ける場合、初年度は確定申告が必要ですが、適用2年目からは年末調整で控除を受けることができるようになっています。したがって、平成20年分の確定申告で、これらの控除を受ける申告をした給与所得者についても、年末調整で控除が受けられるようになりますので、間違いのないようにしなければなりません。

なお、控除を受ける場合には、適用を受けようとする者から「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」に「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書」及び「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を添付したものを提出してもらわなければなりませんので、忘れないようにしてください。

(2) 住民税の住宅ローン控除の創設

平成21年度の税制改正で、平成21年から平成25年までの間に、所得税の住宅ローン控除の適用を受けた人で、所得税から全額控除できなかった人については、その控除しきれなかった控除額が住民税から控除される制度が創設されました。

また、平成11年から平成18年までの間に入居し、所得税の住宅ローン控除を受けている人で、税源移譲により所得税が減額となり、所得税から控除されていた額が減る場合に、市区町村へ申告することで翌年度の住民税を減額して調整する制度は、平成22年度分以降、申告せずともその控除しきれなかった額が翌年度の住民税から控除されることとなりました。

なお、控除できる額は、その年分の所得税の課税所得金額等の額に5%を乗じた額（最高9.75万円）が限度です。

★住民税の住宅ローン控除適用にあたっての注意点

この適用を受けるためには、源泉徴収票の摘要欄に「住宅借入金等特別控除可能額」と「居住開始年月日」を記載しなければ、適用されないことになっていますので、記載漏れがないように注意してください。

また、住宅借入金等特別控除可能額の記載がある者のうち、2以上の居住年に係る住宅ローン控除を受けている者又は特定増改築住宅ローン控除を受けている者については、その居住年ごとの適用を受けている「控除の種類」及び「借入金等年末残高」を記載しなければならないことになっていますので、この点にも注意しておいてください。

(3) (参考) 今年に住宅等の取得をした者

今年度の税制改正では、(2)の他、次のような改正がされていますが、今年に住宅等を取得してこれらの特例の適用を受けようとする人については、確定申告をしなければなりませんので、その旨を伝えて、申告するように指導してあげてください。

住宅ローン控除は、一般の住宅と認定長期優良住宅とに区分され、それぞれ、次のように取り扱われることとなりました。

① 一般の住宅

一般の住宅は、適用期限が5年延長され、次のように改正されました。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成21年	10年間	5,000万円	1%	500万円
平成22年		5,000万円		500万円
平成23年		4,000万円		400万円
平成24年		3,000万円		300万円
平成25年		2,000万円		200万円

② 認定長期優良住宅

認定長期優良住宅については、次のような内容の制度が創設されました。

居住年	控除期間	長期優良住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成21年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
平成22年		5,000万円	1.2%	600万円
平成23年		5,000万円	1.2%	600万円
平成24年		4,000万円	1%	400万円
平成25年		3,000万円	1%	300万円

③ 適用要件の緩和

住宅ローン控除の適用要件が次のように緩和されました。

住宅を居住の用に供した年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも住宅ローン減税制度の適用を認める。

➡平成21年1月1日以後、居住の用に供しなくなった場合に適用

住宅を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6か月以内に居住の用に供した場合にも住宅ローン減税の適用を認める。

➡平成21年1月1日以後、居住の用に供する場合に適用

④ 所有家屋の増改築等に係る住宅ローン控除

居住者が、自己の所有している家屋に増改築等をして、平成21年1月1日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン控除の適用が認められることとなりました。