

住宅ローン減税（控除）解説

1 値引き交渉より確実なディスカウント

住宅ローン減税（控除）制度は、住宅を取得したときに購入者の負担を軽減することを目的とした制度です。金融機関より返済期間10年以上の住宅ローンを受けた場合に、最大10年間に渡り、各年末の住宅ローン残高の1%を所得税・住民税から控除することができます。所得税から直接控除されるため、高い節税効果が見込めます。200万円も確実に割引になるのですから、利用しない手はないですね。（平成31年6月まで）

- ① 個人間売買で取得（消費税負担あり）・・・最大200万円
- ② 業者から取得（消費税負担あり）・・・・・・最大400万円
- ③ 長期優良住宅／認定低炭素住宅・・・・・・最大500万円

2 住宅ローン減税（控除）を受けるための条件

- ①住宅取得後6カ月以内に入居し、引き続き住んでいること
- ②家屋の床面積（登記面積）が50平方メートル以上であること
- ③床面積の2分の1以上が自己の居住用として使われていること
- ④控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること
- ⑤民間の金融機関や住宅金融支援機構などの住宅ローン等を利用していること
- ⑥住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済していること
- ⑦中古住宅の場合は「耐震基準を満たしている」または築年数が一定年数以下であること（取得時時点で耐火建築物以外の場合築20年以内、マンションの場合築25年以内）であること。
- ⑧毎年の確定申告を提出すること。

3 築後年数要件緩和

住宅ローン減税（控除）を受けるための条件をほとんど満たしているのに、築後年数だけ要件を満たしておらず、住宅ローン減税（控除）の恩恵を享受することができないケースが多く見受けられます。中古住宅探しの場合、マンションは築25年以内、木造一戸建ては築20年以内の物件を優先順位高く探しましょう。しかし、ある一定の条件を満たせばこの築後年数要件が緩和されます。その条件は、以下の通りです。

- ① 耐震基準適合証明書の発行
- ② 既存住宅売買瑕疵保険の付帯

4 ここが重要！！

中古住宅の多くの住宅では、「耐震基準適合証明書の発行」「既存住宅売買瑕疵保険の付帯」いずれにしても、是正工事が必要になる可能性が非常に高いということです。しかも、引き渡し前の是正工事が必要になります。

売却のお金が入金されてなく、所有者も売主のままの状態では是正工事に入ることは非常に困難です。

その結果、引き渡しを受けてから自らが所有者になって是正工事に着工することになります。ここでまた注意が必要です。

「既存住宅売買瑕疵保険の付帯は引き渡し前に限られる」「耐震基準適合証明書については引き渡し後の是正工事・取得でも可」ということです。マンションの耐震改修工事を自ら行うことは不可能なので、既に耐震基準適合証明書が発行されている場合以外は、「築25年を超えるマンションはかし保険の付帯しか実質選択肢が無い」ということです。ですから、「築25年を超える中古マンション購入時には、かし保険の付帯が可能か調べるのが重要」になります。このような重要な情報を当社はしっかりお客様にお伝えいたします。