



小谷野会計グループ

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1
代々木1丁目ビル 14 階
TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

《会計・税務の知識》(税制改正特集) 住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

はじめに

ポストコロナに向け、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図ることを目的として、税制改正の大綱に、住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長等が盛り込まれました。

1. 税制改正の内容

(1) 住宅ローン減税

消費税率 10%への引上げに伴う反動減対策の上乗せとして措置した控除期間 13 年間の特例について延長することとなります。

対象は、一定の期間(注文住宅の場合は 2020 年 10 月から 2021 年 9 月末まで、分譲住宅等は 2020 年 12 月から 2021 年 11 月末まで)に契約した場合で、入居期限(2021 年 1 月から 2022 年 12 月まで)を満たした方となります。また、経済対策として、この延長した部分に限り、合計所得金額 1,000 万円以下の方については床面積 40㎡以上 50㎡未満の住宅も対象とする特例措置を講ずることとなります。

(2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

2021 年 4 月から 2021 年 12 月までの住宅取得等に係る契約について、2020 年度と同額の非課税限度額(最大 1,500 万円)を措置することとなりました。

また床面積要件も住宅ローン控除と同様に、40㎡以上に緩和されました。40㎡以上 50㎡未満についての取扱いは住宅ローン控除と同様の所得制限があります。

【参考①】令和3年度税制改正時点における住宅ローン減税の適用について
(契約と入居のタイミング・50㎡以上の注文住宅の場合)

	R2(2020年) 10月	R3(2021年) 9月末	R4(2022年)	適用される 控除期間
R2中に入居	契約(人)	入居(人)		13年
<コロナ影響あり> R2.9までに契約 R3中に入居	契約(人)	入居(人)		13年
<コロナ影響なし>	契約(人)	入居(人)		10年
R2.9までに契約 R4中に入居	契約(人)		入居(人)	—
R2.10~R3.9に契約 R3~R4に入居	契約(人)	入居(人)	入居(人)	13年
R3.10以降に契約 R4中に入居		契約(人)	入居(人)	—

※住宅取得等に係る契約の時期(契約)とその契約に係る入居の時期(入居)に応じた適用可否の組合せ
※消費税率10%の適用が前提

【参考②】令和3年度税制改正時点における住宅ローン減税の適用について
(契約と入居のタイミング・50㎡以上の分譲住宅等の場合)

	R2(2020年) 12月	R3(2021年) 11月末	R4(2022年)	適用される 控除期間
R2中に入居	契約(人)	入居(人)		13年
<コロナ影響あり> R2.11までに契約 R3中に入居	契約(人)	入居(人)		13年
<コロナ影響なし>	契約(人)	入居(人)		10年
R2.11までに契約 R4中に入居	契約(人)		入居(人)	—
R2.12~R3.11に契約 R3~R4に入居	契約(人)	入居(人)	入居(人)	13年
R3.12以降に契約 R4中に入居		契約(人)	入居(人)	—

※住宅取得等に係る契約の時期(契約)とその契約に係る入居の時期(入居)に応じた適用可否の組合せ
※消費税率10%の適用が前提

(出典：国土交通省 HP)

2. 住宅ローン控除率について

会計検査院において、住宅ローン控除の控除率(1%)を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れているケースが多く、その場合、毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払利息額を上回っていること、適用実態等からみて国民の納得できる必要最小限のものになっているかなどの検討が望まれること等の指摘がなされています。こうした会計検査院の指摘を踏まえ、住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を 2022 年度税制改正において検討することとなっております。

おわりに

住宅ローン控除率の改正は 2022 年度税制改正で見直される可能性が高く、今後の動向が注目されます。
(担当：高橋)

令和3年度住宅税制改正概要(住宅ローン減税・贈与税非課税措置)				別紙
赤枠は現行措置 (令和2年度時点)	2019(R1)年 4 7 10	2020(R2)年 4 7 10	2021(R3)年 4 7 10	今回の改正による追加的措置
住宅 ローン減税	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 10年間 4,000万円 (5,000万円)	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 13年間 4,000万円 (5,000万円)	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 10年間 4,000万円 (5,000万円)	○現行の控除期間13年の措置について、 契約期間と入居期限をともに1年延長。 (契約期間(注文住宅はR2.10~R3.9、分譲住宅等はR2.12~ R3.11)と入居期限(R3.1~R4.12)を満たす者に適用。 ・コロナによる入居遅延は問わない。 ・50㎡以上の場合、控除率や所得要件等について、変更なし。)
すまい給付金	所得に応じて 10~30万円	所得に応じて 10~50万円	所得に応じて 10~50万円	○控除期間13年の措置の延長分については、所得 制限を設けた上で床面積要件を40㎡以上に緩和。 (契約期間(注文住宅はR2.10~R3.9、分譲住宅等はR2.12~ R3.11)と入居期限(R3.1~R4.12)を満たす者に適用。 ・40㎡以上50㎡未満については、 合計所得金額1,000万円以下の者に適用。)
贈与税 非課税措置	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 2,500万円 (3,000万円)	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 1,000万円 (1,500万円)	消費税率10%が 適用される場合 (新築等) 700万円 (1,200万円)	○住宅ローン減税の契約期間と入居期限の延長、 床面積要件の緩和に応じた措置を実施。(予定)
	700万円 (1,200万円)	500万円 (1,000万円)	300万円 (800万円)	○R3.4~R3.12について、R2年度と同額の 非課税限度額を措置。 (R3.4~R3.12に住宅取得等に係る契約を締結した者に適用。 ・50㎡以上の場合、所得要件等について、変更なし。)
				○所得制限を設けた上で床面積要件を40㎡以上に 緩和。 (R3.1以後の贈与について適用。 ・40㎡以上50㎡未満については、 合計所得金額1,000万円以下の者に適用。)

TEL.03(5350)7435 otoiawase@koyano-cpa.gr.jp

https://www.koyano-cpa.gr.jp/@KOYANO CONSULTING GROUP 無断転載・引用禁止