

住宅ローン減税延長 決定!

平成16年は1%で10年間、平成17年～20年で段階的に縮小。

総額500万円の減税は1年間の 期限付き延長

最大控除額500万円の住宅ローン減税制度が、平成16年末まで1年間の期限付きで延長されました。この制度は、ローン残高(最高5,000万円)の1%を10年間にわたって所得税から税額控除するもので、年最高50万円、最大限に活用した場合、10年間で500万円の税額控除が受けられます。

平成17年以降は段階的に減税額を引き下げる方針ですが、実際には借入金が2,000万～3,000万円台の人が多いため、それほど大きな影響は出ないと考えられています。

住宅ローン減税で商談が スムーズに成立

住宅ローン減税が住宅需要を下支えする功績は大きく、(社)住宅生産団体連合会が実施した「戸建注文住宅の顧客実態調査」でも、平成14年度中に注文住宅を建てた人のうち7割以上が住宅ローン減税の適用を受けており、住宅会社の半数以上が「商談の際に住宅ローン減税について説明すると話がスムーズに進んだ」と回答しています。

その他の住宅関連税制では…

買い替え損減税で 中古・買い替え市場にも動き

住宅関連税制では、住宅の買い替えで生じた損失を、その年と翌年からの3年間にわたって所得税から繰越控除できる「居住用住宅譲渡損失の繰越控除」も、平成18年の末まで延長されます。この制度によって、今まで差損が出るために転居を躊躇していた人々の間にも、少しずつ買い替えの動きが見えてきました。中古市場に動きが出ることで、新築だけでなく、リフォーム需要にも増大の期待が持てます。

住宅資金の贈与の特例も 並行して適用

平成17年の末までは「贈与税の住宅取得資金特例」も適用されます。この制度は、新築または、築20年以内の住宅の増改築の費用について、最高3,500万円までの生前贈与が非課税となるものです。

住宅ローン減税制度のしくみ

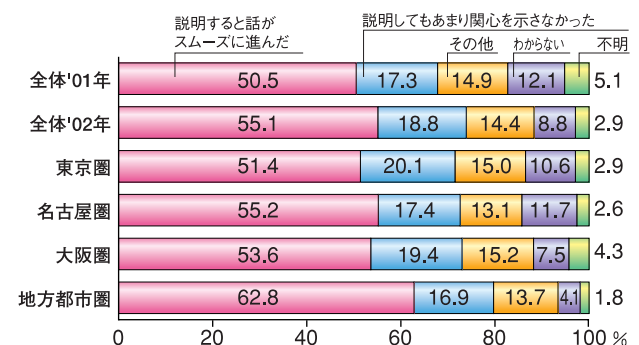
入居時期	借入残高	控除期間*	借入残高に対する控除の割合	最大控除額
平成16年中	5,000万円まで	10年	1.0%	500万円
平成17年中	4,000万円まで	1～8年目 9・10年目	1.0% 0.5%	360万円
平成18年中	3,000万円まで	1～7年目 8～10年目	1.0% 0.5%	255万円
平成19年中	2,500万円まで	1～6年目 7～10年目	1.0% 0.5%	200万円
平成20年中	2,000万円まで	1～6年目 7～10年目	1.0% 0.5%	160万円

※控除期間はいずれも10年間

適用の条件

- 住宅の取得や増改築、住宅とともに取得する土地の購入に伴う住宅ローンで、10年以上にわたって分割返済する場合
- 新築・既存・増改築とも、住宅の床面積が50㎡以上
- 世帯の年間所得金額が3,000万円以下
- 取得または増改築の日から6ヵ月以内に居住し、控除を受ける年の年末まで居住していること

住宅ローン減税の営業上の効果



出典: (社)住宅生産団体連合会 「2002年度 戸建注文住宅の顧客実態調査」報告書

個々のお客様に合わせて有利な減税制度のご利用をお勧めください。

- 住宅の新築・取得・増改築を考えている方には、年内入居のメリットを説明して、具体的に検討していただきましょう。
- 自宅を売却してもローン残高の方が多くて住み替えを迷っているという方には、損失分を繰越控除できることをお知らせしましょう。
- 住宅取得資金のご相談では、贈与の特例の利用もアドバイスしましょう。