

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年8月31日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当：吉田 知史

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F ティ南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

住宅ローン控除の特例は契約時期に注意

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、全国的に感染者数が増加し、緊急事態宣言の発令やまん延防止等重点措置の範囲が日に日に拡大されており、先行きが見通せない状況が続いております。新型コロナウイルス感染症の社会経済に与える影響が甚大なものであることに鑑み、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況に置かれている納税者に対し、税制上の措置が講じられており、今回は「住宅ローン控除」についてご説明致します。

1. コロナ特例の住宅ローン控除と経済対策としての特例延長（新型コロナ特例）

令和2年に講じられたコロナ特例の住宅ローン控除（以下「コロナ特例」）から、新たに期間を定めた経済対策としての住宅ローン控除の特例の延長（以下「新型コロナ特例」）が発表されました。こちらで注意すべき点についてご説明致します。

	控除期間	契約期間	入居期限	床面積要件
【改正後】 新型コロナ特例 控除期間13年間の 措置を期間延長	13年間	令和2年10月から 令和3年9月末まで ※建売・中古・増改築などは 令和2年12月から 令和3年11月まで	令和4年末まで	40㎡以上 ※40㎡以上50㎡未満 の場合は合計所得金額 1,000万円以下の者
コロナ特例 ※コロナを踏まえた 上乗せ措置の弾力化	13年間	令和2年9月末まで ※建売・中古・増改築などは 令和2年11月まで	令和3年末まで	50㎡以上
消費税率10%引上げに伴う 反動減対策の上乗せ措置	13年間	適用要件無し	令和2年末まで	50㎡以上
住宅ローン控除 ※消費税率8%への引上げ 時に反動減対策として 拡充した措置	10年間	適用要件無し	令和3年末まで	50㎡以上

上図に記載の通り、新たに契約期間と入居時期の期限が定められています。新築の場合は令和2年9月末まで、建売・中古・増改築などの場合は令和2年11月までの契約については新型コロナ特例の対象にはならないのでご注意ください。また、令和2年改正のコロナ特例の期間に契約を行っている場合には入居期限が延長されているわけではなく、コロナ特例の入居期限である令和3年末までの入居が必要となります。そのため、昨年における契約でコロナ特例を受けるためには令和3年末までの入居、今年における契約で新型コロナ特例を受けるためには令和4年末までの入居が期限となっていますので、勘違いされないようにお気をつけください。なお、新型コロナ特例の契約期間及び入居期限の要件並びにその他の諸要件を満たして住宅ローン控除を受ける場合には、新型コロナ感染症などの影響による遅延理由は問わないとされていますのでご安心ください。

また、新型コロナ特例では床面積要件の適用範囲の拡大も行われており、コロナ特例までは50㎡以上という制限でしたが新型コロナ特例では40㎡以上と制限が緩和されました。しかし、改正後の床面積に該当する場合には合計所得金額が1,000万円以下の者という制限が設けられております。なお、最初の確定申告時に合計所得金額が1,000万円以下の者であるという要件を満たしていた場合であっても、住宅ローン控除の適用期間中に合計所得金額が1,000万円を超える年があれば、その年については住宅ローン控除の適用は受けられませんのでご注意ください。

4. まとめ

人生においてマイホームの購入は非常に大きな買い物です。住宅ローン控除を受けられるものとして住宅を購入したにも関わらず、後になって適用要件を満たしていないことに気づき住宅ローン控除を適用できなくなった場合、予定していた資金繰りが大きく変わります。今回、ご説明したものの以外にも細かい要件がございますので、マイホームのご購入を検討されている方は是非一度、弊社スタッフまでご相談ください。