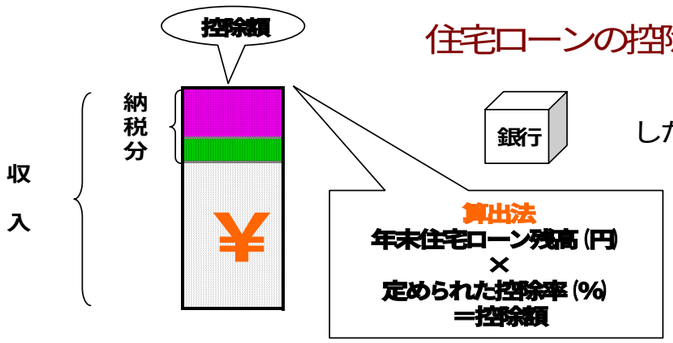
# 住宅ローンの基礎の基礎

## Q。そもそも住宅ローン控除って
## A。住宅ローンを借りると税金が戻ってきます。

住宅ローンを借りて家を買うと、年末のローン残高に控除額を掛けた額が所得税と住民税から控除される。給与から税金が天引きされているサラリーマンの場合、入居した翌年に確定申告すると税金が戻ってくるうれしい制度だ。
なお、2年目からは確定申告しなくても年末調整で手続きすれば控除が受けられる。

### 住宅ローンの控除のイメージ




住宅を購入
した人だけの特典

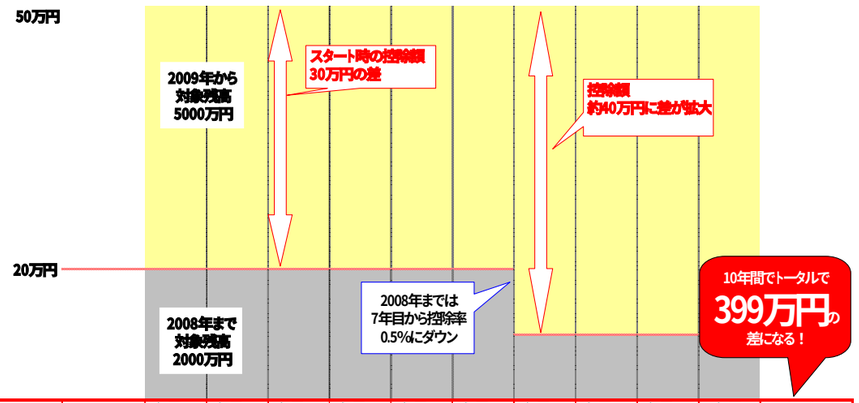
※サラリーマンの場合、給与から天引きされた給与の一部が住宅ローン控除で戻ってくる

## Q。今回なんで注目されているの？
## A。減税額が過去最大級500万円に拡大です。

2008年は最大160万円だったから3倍以上の大幅アップです。但し、今年か来年の入居が条件で、2011年以降は縮小される内容となっている。6月から認定が始まる長期優良住宅の最大控除額は600万円です。

### 2008年までＶＳ2009年から　減税額の差は？

例：年収1000万円、専業主婦+子供1人、借入額6000万円
※ローンは年利3%、35年返済




| | | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | 10年目 | トータル |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2009年から | 控除率 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 498.7 万円 |
| | 控除額（単位:万円） | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 49.98 | 48.69 | |
| 2008万円まで | 控除率 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 160 万円 |
| | 控除額（単位:万円） | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 10 | 10 | 10 | 10 | |

## A。住民税も控除対象になりました？

例えば年収400万円で専業主婦と子供1人の家庭だと、所得税は約5万円だが、住民税は10万円以上払っているケースが多い。これまでの所得税のみが対象で控除額が少なかった人も、住民税からの控除もプラスできるようになれば戻る額も大きくなるのだ。

### 2008年までＶＳ2009年から　減税額の差は？

**2008年まで**
戻ってくる額
100.9
万円／年

**98.1万円の差になる**

**2009年から**
戻ってくる額
199.0
万円／年

| | 納税額 | 戻り |
|---|---|---|
| 所得税 | 10.15万円 | 10.15万円 |
| ＋ 住民税 | 21.65万円 | 0円 |

＝ **10.15** 万円／年

2008年までは住民税が対象とならないので、控除額はお所得のみが対象となり、10.15／年に。

| | 納税額 | 戻り |
|---|---|---|
| 所得税 | 10.15万円 | 10.15万円 |
| ＋ 住民税 | 21.65万円 | 9.75円 |

＝ **19.9** 万円／年

2009年からは住民税も対象と対象となり（上限9.75万円）、トータル199万円／年の控除額に。

## Q。対象物件は？
## A。登記簿上の床面積が50㎡以上などが条件。

マンションの場合、パンフレット上の面積が50㎡を超えていても、登記簿上は50㎡未満のケースもあるので注意。

## Q。いつ買うのがベスト？

A。住宅ローン控除の延長は5年間の予定だが、**最大控除額が500万円**なのは今年と来年だけ。その後は控除対象となる借入限度額が徐々に縮小されるから、来年までに入居できる物件を買うのがベスト。

## Q。繰上げ返済や短期返済はＮＧ？

A。控除額は年末のローン残高で決まるので、繰上げ返済や短期返済だと残高が早く減って控除額が小さくなる場合もある。但し**支払い利息が減ることを考えると単純に損とは言えない**。