

1. マイホームを購入された方

住宅ローン返済表

利率: 2.550% 固定
返済期間: 35年 返済: 毎月27日

毎月分返済額

利息	合計	残高
7,890	26,583	25,000,000
7,100	25,323	24,974,900
5,214	25,323	24,421,000
7,361	25,323	24,390,000
7,469	25,323	24,300,000
7,007	25,323	24,200,000
7,954	25,323	24,100,000
8,098	25,323	24,000,000
8,400	25,323	23,900,000
8,578	25,323	23,800,000
536,614	25,323	23,700,000
8,731	25,323	23,600,000

本資料は、お客様の昨年のお取引について確定申告が必要かどうかをご確認

頂き、確定申告をする場合の手順を分かり易くまとめた概要説明書です。

令和4年1月作成ですが詳細や最新の内容は国税庁HP又は所轄税務署で

ご確認ください。文中の※国税庁「○○」等の参考サイトをご活用ください

住宅ローン控除をご存じですか？

住宅ローン控除とは、住宅借入金等を利用して住宅の新築や取得、中古住宅の購入をした方は一定の要件を満たせば所得控除を受けることにより、税金の還付が受けられる制度です。

※本説明は住宅新築、分譲住宅・中古住宅購入の場合です。特定増改築等住宅ローン控除や、借入を必須としない投資型減税などもあります。 **※国税庁「還付申告」**

入居した翌年(1月～3月中旬までに)に確定申告が必要です。

自営業者等の方は、他の所得と併せて毎年申告が必要です
給与所得のみの方は、初回のみ確定申告をすれば、翌年以降は、勤務先の年末調整で控除されます。(初回は指定口座振込)

税制や確定申告の主な変更点

2022年（令和3年分以降）確定申告の変更点

- 確定申告書や決算書などの押印廃止 相続・贈与関連書類の一部は除外
- 確定申告書に区分欄の追加 記帳・帳簿の保存状況についての数字を記載
- ふるさと納税の確定申告手続きの簡素化 「さとふる」等指定業者証明書も OK
- 住宅ローン控除の期間延長と要件緩和 13年控除延長ほか（次ページに詳細）

2021年（令和2年分以降）確定申告の変更点

- 基礎控除の見直し 10万円引上げ、収入2,400万円超は引下げや廃止
- 給与所得控除の引下げ 10万円引下げ、収入850万円超は195万円に引下げ
- 青色申告特別控除の控除額の変更 65→55万円に引下げ（e-Tax等は65万円）
- ひとり親に関する控除の見直し 所得500万円以下のひとり親控除35万円創設

※国税庁「[税制上の主な変更点](#)」

<参考> 令和3年度税制改正後の住宅ローン控除の概要

	2019 (R 1)	2020 (R 2)	2021 (R 3)	2022 (R 4)
<p>経済対策として控除期間13年間の措置が延長 〔コロナ法6の2①②〕</p>	<p>(10月1日) 税率引上げ (10%)</p>	<p>〔コロナ法6の2④～⑨〕</p>	<p>注文住宅はR2年10月から R3年9月末までに契約 分譲住宅などはR2年12月から R3年11月末までに契約</p>	<p>R4年末までの入居</p> <p>控除期間 13年</p> <p>面積要件 ⇒ <u>40㎡以上</u> ※40㎡～50㎡は所得1,000万円以下</p>
<p>コロナ特例 ※コロナを踏まえた 上乗せ措置の弾力化 〔コロナ法6④〕</p>		<p>注文住宅は R2年9月末までに契約 分譲住宅などは R2年11月末までに契約</p>	<p>R3年末までの入居</p> <p>控除期間 13年</p>	
<p>消費税率10%引上げ に伴う反動減対策の 上乗せ措置 ※控除期間13年間 〔措法41①⑤, 震災13の2③〕</p>		<p>R2年末までの入居</p> <p>控除期間 13年</p>		<p>面積要件 ⇒ <u>50㎡以上</u></p>
<p>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 〔措法41①⑥, 震災法13の2①〕</p>	<p>平成28年4月入居～</p>	<p>控除期間 10年</p>	<p>R3年末までの入居</p>	

住宅ローン控除の概要

1. 対象となる建物

マイホームの取得(注文・分譲・中古)で床面積 50 m²以上※
建築後 20 年以内(耐火 25 年以内)、または新耐震適合証明あり
令和 3 年 12 月末までに自己居住(引渡日)を開始したもの※

※新型コロナ税特法6条の2について

コロナの影響で入居が遅れた方は次の①②いずれかの取得(契約)時期であれば入居遅延証明書を提出することで、令和 4 年中の入居でも適用(申告は令和 5 年)床面積が 40 m²以上 50 m²未満でも居住者の合計所得が 1,000 万円以下なら適用

①新築(注文住宅) … 令和2年10月1日～令和3年9月30日

②分譲住宅、中古住宅、増改築等 … 令和2年12月1日～令和3年11月30日

※国税庁「一般住宅の新築等をした場合」、※国税庁「中古住宅を取得した場合」

2.対象となる借入金等

マイホーム取得に伴う借入金等で償還期間 10年以上の金融機関等の借入

3.所得税から控除される金額

1～10年目 借入金年末残高×1%

各年の控除限度額:一般住宅 40 万円〔20 万円〕、認定住宅 50 万円〔30 万円〕

〔〕内は個人売主など消費税非課税の場合で控除期間は 10 年(下記 11～13 年不可)

所得税から控除しきれない場合…翌年の住民税から控除

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| ① 前年分の控除可能額のうち、所得税から控除しきれなかった額 | } ①②のいずれか
少ない額 |
| ② 前年分の所得税の課税総所得金額の7%(上限 136,500 円) | |

建物消費税 10%で各期限内に契約、入居した場合※…11～13年目の所得税から控除

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| ①借入金年末残高等〔上限 4,000 万円〕×1% | } ①②のいずれか
少ない額 |
| ②建物購入価格(税抜)〔上限 4,000 万円〕×2%÷3 | |

※P4 概要参照 注:R3 年期限後に契約し R3 年中に入居の場合は控除期間 10 年

主要チェック項目 **全て満たす必要があります**

取得する不動産は自己居住用である

「セカンドハウス」や「他の者の居住用」の場合は、適用不可

住宅の登記上の床面積が 50 m² (※40 m²) 以上の住宅である

中古の場合は、建築後 20 年以内(耐火建築物は 25 年以内)、または新耐震基準に適合する住宅であること。併用住宅の場合は、床面積 1/2 以上が住居用であること

金融機関等からの借入で、償還期間が 10 年以上である

金融機関等(銀行ほか・勤務先で年利 0.2%以上) 親などからの借入金は適用不可

家屋の新築、または取得の日から 6 ヶ月以内に入居した

転勤等の理由がある場合にはご家族が 6 ヶ月以内に入居すれば適用されます。
ご家族とは、配偶者・扶養親族・ご本人と生計を一つにする親族をいいます。

※国税庁「[住宅借入金等特別控除チェック表](#)」

主要チェック項目 **全て満たす必要があります**

各年12月31日まで引続き入居する

年の途中で転居すると、単身赴任などの場合を除き、その年分から適用がありません、但し、再入居した場合には一定の手続きにより、原則として再入居分より適用されます。

年分の合計所得が3,000万円(※1,000万円)以下である

毎年判定し、合計所得金額が3,000万円(※1,000万円)超の年のみ適用がありません

前2年+居住年+後3年(6年間)に居住用特例を受けていない

重複適用不可: 譲渡所得3,000万円特別控除、長期譲渡所得の軽減税率の特例など

重複適用可能: 譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例など (控除残があれば有効)

親族等からの取得または贈与ではない

親族や生計を一にする者などから取得したもの、又は贈与により取得したものは不可

※国税庁「[住宅借入金等特別控除チェック表](#)」

確定申告に必要な書類〔入手先〕

- ① 借入金の年末残高証明書の原本〔借入金金融機関〕
- ② 土地と家屋の登記事項証明書の原本〔法務局〕
登記事項証明書は計算明細書に不動産番号を記載すれば添付省略可
- ③ 工事請負(売買)契約書の写し〔本人〕
- ④ 源泉徴収票〔勤務先〕 申告書作成時に必要で提出は不要
- ⑤ マイナンバーカードの写し〔本人〕 申告書は番号記載、写しを提出

マイナンバーカードがない場合は、通知カード、運転免許証等の確認書類が必要です。

※上記のほか、ケースに応じて必要書類が追加となる場合があります。

※国税庁「[住宅借入金等特別控除チェック表 P4 必要書類](#)」

確定申告に関する注意点

■今回、申告しなかった場合

申告(所得税還付申告)しなければ住宅ローン控除は受けられません。

将来申告する場合は、一定要件で過去5年分まで遡って還付請求することができます。

■夫婦共有名義にしている場合

持分に応じて各々申告します。(借入金・購入価格など) × 共有持分 = 単独の申告金額

注:この制度は、所得税還付につき、元々の納税額が借入残高の1%より低い場合は納税分が上限となります。また、ふるさと納税の所得税控除への影響もあります。

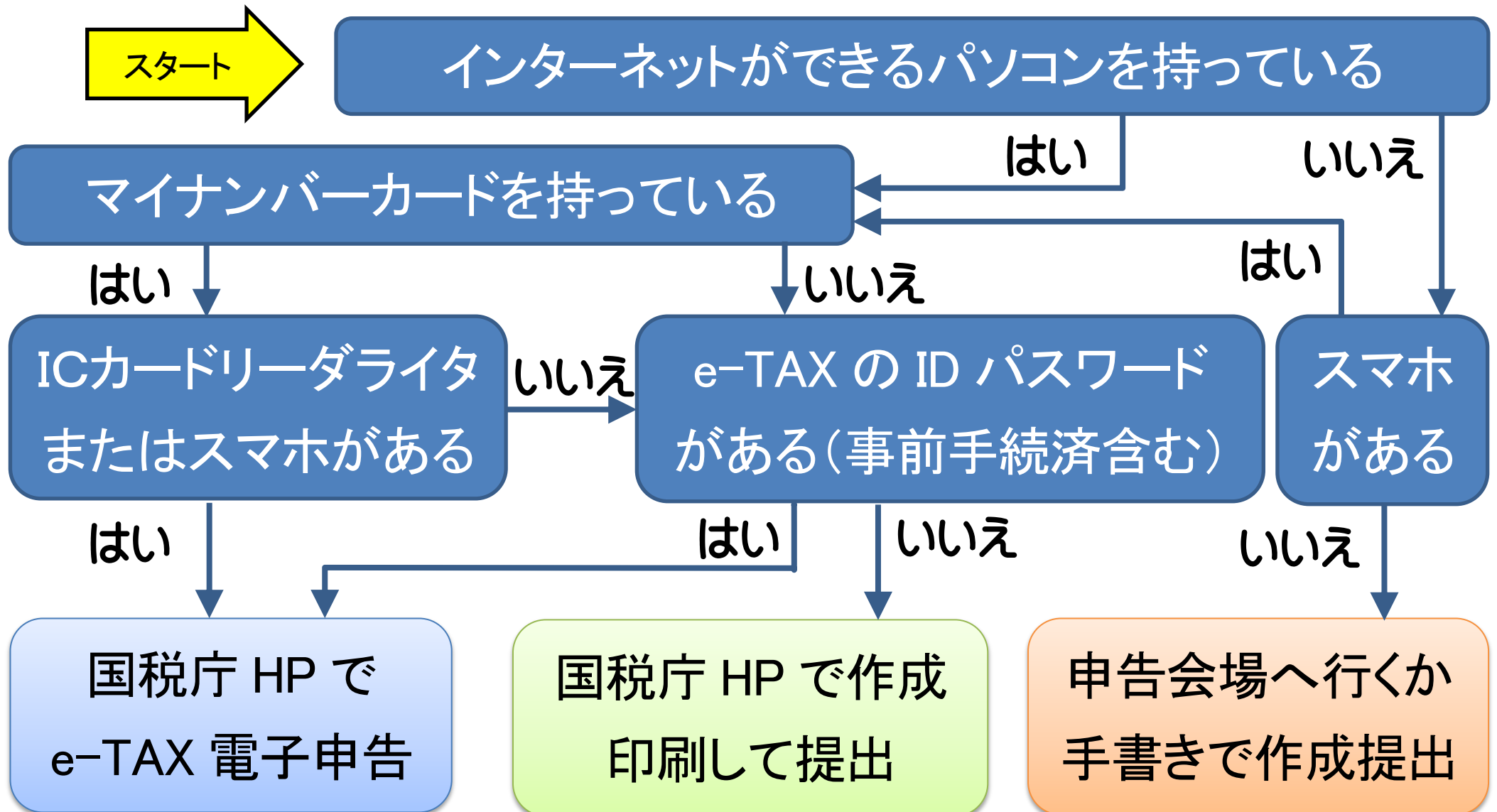
■売買(請負)契約書に印紙が貼っていない場合

申告前に郵便局等で収入印紙を購入して貼付けの上、契約印で割印して下さい※

※国税庁「印紙税額の一覧表」売買(1号文書)、請負(2号文書)」

4.申告の仕方

申告書作成方法の選択



申告書の提出方法

■e-Tax で電子申告

24h利用可能な国税庁 HP 申告書作成コーナー (e-Tax 方式) にパソコンやスマホで入力後、申告データ送信と添付書類の郵送で完了です。(スマホ申告がおすすめ)

■申告書を印刷、税務署に郵送か持参

国税庁 HP 申告書作成コーナー (印刷方式) にパソコンやスマホで入力後、自宅プリンターまたはコンビニ等で印刷。添付書類と併せて書留等の信書便で郵送します。(宅配便・メール便不可) または税務署に持参します。(時間外収受箱に投函なら 24h利用可能)

■確定申告会場 (海峡メッセ) に行く

会場に行かれる場合、入場整理券が必要です。(当日配布または LINE で事前発行) 必要書類を会場へ持参して申告書の作成が可能です。提出も希望する場合は早期に

※国税庁「確定申告書等作成コーナー」

ご覧頂きありがとうございました

以上で「不動産の税金と申告の概要」

1. マイホームを購入された方 を終了いたします



LIXIL
不動産ショップ



緑都開発株式会社