

税制改正大綱

今年も早いもので、後 20 日足らずとなりました。今年は何と言っても、新型コロナウイルスに翻弄された 1 年でした。そして、歴史として語り継がれる 1 年となるでしょう。そうは言っても、現在も感染者数は増加しております。グーグルの予測値でも、これから年明けにかけて、上昇となっております。個人的にも実家に帰るか迷っております。様子を見ようという話にはなっておりますが、感染者が減少していく確率は、非常に低いのかなと思っております。

12 月 10 日に税制改正大綱が発表されました。不動産業界に関わる場所としては、住宅ローン減税だと思います。基本的な内容としては、13 年間にわたり適用する特例措置を 2022 年末まで延長することになっております。その他、面積要件の緩和、所得制限等があります。一見すると、緩和されたようにも見えますが、控除額に注目です。**【年末ローン残高 1%またはその年に支払った利息の総額**

住宅ローン減税

NHK

対象物件の床面積	50㎡以上から40㎡以上に拡大
所得制限	新対象の40㎡以上50㎡未満は所得制限1000万円以下に引き下げ
控除額	再来年度から見直し 年末のローン残高1%またはその年に支払った利息の総額の少ないほうが対象

の少ない方が対象】となっております。

現在の住宅ローン金利は、日銀のマイナス金利政策もあって、非常に低利となっております。変動金利で言えば、0.5%以下の銀行も少なくありません。仮に金利を 0.5% で計算すると、4000 万円借り入れた場合、年間の利息は、**200,000 円**であります。一方、住宅ローン控除で戻ってくる金額は、あくまで最大値ですが **400,000 円** です。差額 **200,000 円** がプラスになっているわけです。もちろん、所得金額や中古住宅かどうかでも、控除額は変わりますので、そもそも年間 400,000 円の控除を受けられる人は少数だと思います。しかしながら、現状では金利 0 どころか、プラスのお小遣いが貰えている状態です。これが、どちらか少ない金額となりますと、プラスの恩恵がなくなるという事です。ただし、再来年の検討となっておりますので、来年は現行のままとなります。

再来年の話ですので、変更される可能性もありますが、仮にそうなった場合、良い意味で金利をあまり気にせず、金融機関を選べるのかなと思います。また団体信用生命保険料を、毎月の金利に上乗せする方法も、検討し易くなると思います。もちろん、自分自身の控除額がいくらになるのかは、把握しなければなりません。控除額の範囲内の金利負担であれば、0 であることに変わりはありません。借入額、所得の多い人には悪いニュースですが、そうでない人は、逆に商品の選択肢が広がるのではないかと思います。ただし、不動産は大きな買い物です。時期や物件によっては、価格が数百万円変動することもよくある話です。税制を知ることもちろん大切ですが、税制のために、買うものではないと思っております。焦らず検討することをお勧めします。塩田了丈