

2008年12月22日 全2頁

新住宅ローン減税、中低所得者への恩恵少なく

制度調査部
是枝 俊悟

住宅ローン減税の年収別減税可能額の試算結果（概要版）

[要約]

- 2008年12月12日に、2009年度与党税制改正大綱が公表され、新しい住宅ローン減税の枠組みが決まった。
 - 新制度では、現在160万円である累計最大控除可能額を一般住宅で500万円、長期優良住宅で600万円に拡大するものだが、500万円以上の減税が可能となるのは年収1000万円以上の世帯だけであり、中低所得者の減税可能額はもっと小さいものとなる。
 - 現行制度(2008年入居分)と新制度(2009年入居分)を比較すると、年収700万円以上の世帯で減税効果が大きく増加している一方、年収600万円以下の世帯の減税効果は微増に留まる。
 - もし住民税からの控除に制約がなければ(所得税・住民税合計で500万円までという条件ならば)、年収500~600万円の世帯でも多額の減税が可能であった。
 - 所得税のみからの控除では中低所得者の減税額が少なく「金持ち優遇」との批判があらうからと住民税からの控除制度が設けられたと考えられるが、実際には住民税からの控除に上限が設定されたため、中低所得者に対する恩恵は少ないものとなってしまった。
- 2008年12月12日に、2009年度与党税制改正大綱が公表された。これにより、10月30日に麻生首相が発表していた「生活対策」において目玉とされていた「過去最高水準」の住宅ローン減税の枠組みが決まった。
- 新制度では、現在160万円である累計最大控除可能額を一般住宅で500万円、長期優良住宅で600万円に拡大するものだが、これはあくまで制度上可能な減税額の最大値であり、実際に減税できる金額は年収により大きく制約される。
- 大和総研制度調査部では、標準的な4人世帯(夫がサラリーマン・妻が専業主婦・子どもが2人)において年収400万円~1000万円の世帯が現行および新しい住宅ローン減税の制度において一般住宅を購入した場合、年収別に可能な減税額の試算を行った(住宅ローン残高による影響は考慮していない)。
- 試算結果は、図表1・図表2に示される。①が現行の住宅ローン減税(2008年に入居した場合)で減税可能な額であり、②が大綱に示された新しい住宅ローン減税(2009年に入居した場合)で減税可能な額である。
- ①と②を比較すると、年収700万円以上の世帯には減税可能額が大きく拡大している一方で、年収600万円以下の世帯は減税可能額が微増にとどまっていることが分かる。

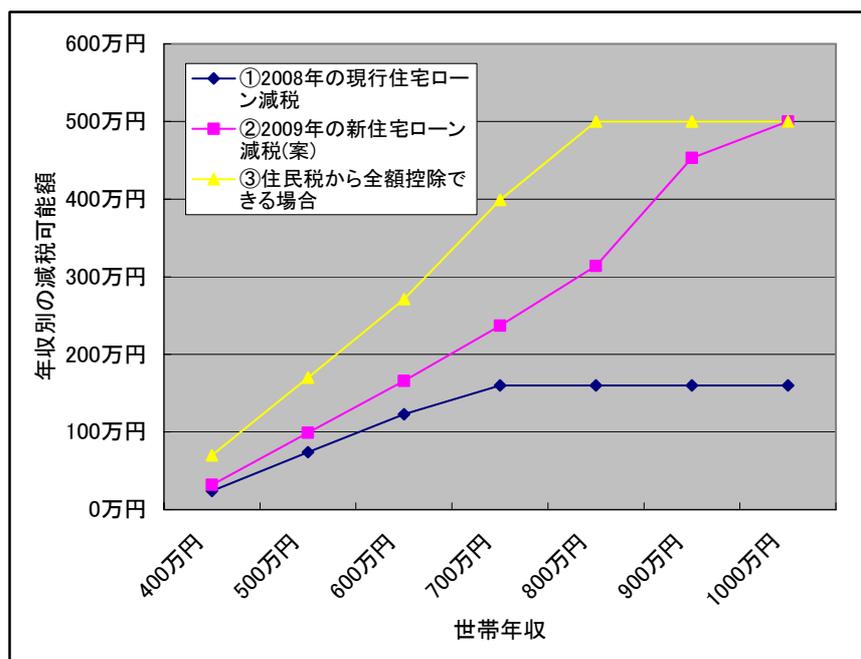
○税制改正で新たに設けられる住民税からの控除制度は、中低所得者に減税可能額を拡大することがねらいとされていた。しかし、住民税からの控除額は1年あたり9.75万円（10年で97.5万円）に限られ、しかも所得税からの控除額と同額までしか控除が認められないため、新制度で拡大する減税額の恩恵は中低所得者には僅かしか及ばない。

○所得税・住民税合計の累計最大控除額は500万円であっても、もし住民税からの控除に制約を設けなかったとしたら、図表1・図表2の③まで年収別の控除額は拡大するはずであった。この③の場合、年収600万円の世帯で減税可能額271万円、年収500万円の世帯でも減税可能額170万円まで拡大する計算になるのだが、新制度の減税額（②）では年収600万円の世帯で166万円、年収500万円の世帯で99万円に留まる。

○2009年度税制改正では住民税からの控除制度が議論され、中低所得者を含めて減税可能額が大きく拡大し、幅広い層に住宅需要を喚起することが期待された。しかしながら、実際に中低所得者に及ぶ恩恵は僅かになり、住宅需要に与える影響にも疑問符が付きそうだ。

（試算の前提および住宅ローン残高も考慮した場合等、住宅ローン減税の詳細な分析結果は、12月19日発表のレポート「住宅ローン減税はどう変わるか？（4）」にて述べています）

図表1 住宅ローン減税の年収別減税可能額のグラフ（4人モデル世帯・一般住宅）



（大和総研制度調査部試算）

図表2 住宅ローン減税の年収別減税可能額の表（4人モデル世帯・一般住宅）

世帯年収		400万円	500万円	600万円	700万円	800万円	900万円	1000万円
①	2008年の現行住宅ローン減税	24万円	74万円	123万円	160万円	160万円	160万円	160万円
②	2009年の新住宅ローン減税案	32万円	99万円	166万円	237万円	314万円	453万円	500万円
③	住民税から全額控除できる場合	70万円	170万円	271万円	399万円	500万円	500万円	500万円

各色は、「年収別の減税可能額」が、100万未満 100～199万 200～299万 300～399万 400万以上

（大和総研制度調査部試算）