

2013年1月25日 全6頁

2013年度改正の住宅ローン減税の分析(速報)

年収別の最大税負担軽減額の試算

金融調査部 研究員
是枝 俊悟

[要約]

- 2013年1月24日、自由民主党・公明党は「平成25年度税制改正大綱」(以下、大綱)を公表した。本稿では、大綱に記載された住宅ローン減税の新制度の分析を行う。
- 住宅ローン減税の新制度は、消費税率8%への引き上げ後の2014年4月から適用され、一般住宅の場合、対象となる住宅ローン残高が2,000万円から4,000万円に拡充するとされている。1年あたりの最大税負担軽減額は20万円から40万円(10年間の累計で200万円から400万円)に拡充するとされている。所得税から控除し切れない場合の住民税の最大控除額は、新制度では1年あたり13.65万円(現行は9.75万円)に拡充するとされている。住民税からも控除し切れないケースについては、現時点では定まっていないが、大綱では「適切な給付措置を講じ」としている。
- これらの記載内容をもとに年収別の最大税負担軽減額の試算を行ったところ、主に世帯年収600万円以上の世帯では、給付による対応を考慮しなくても、新制度で税負担軽減額が拡充されることがわかった。世帯年収500万円以下の世帯では、給付による対応の設計次第で、新制度による恩恵が変わってくるものと言える。
- 大綱の通りの住宅ローン減税の改正が実現すれば、2014年4月の消費税率8%への引き上げ時の負担増は概ね緩和され、駆け込み需要・反動減を抑制する効果がありそうだ。もっとも、2015年10月の消費税率10%への引き上げ時の負担緩和は盛り込まれておらず、このままの制度設計では消費税率10%への引き上げを前に駆け込み需要と反動減が発生することが懸念される。

2013年1月24日、自由民主党・公明党は「平成25年度税制改正大綱」(以下、大綱)を公表した。

大綱には、「平成26年4月からの消費税率引き上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和するとともに、良質な住宅ストックの形成を促し国民の豊かな住生活を確保するという住宅政策の方向性が損なわれないようにする」観点から、住宅ローン減税の規模を拡大することが盛り込まれた。本稿では、大綱をもとに、新しい住宅ローン減税のスキームと住宅を取得する世帯への影響を分析する。

現行住宅ローン減税の概要

住宅ローンを利用して居住用住宅を取得し、一定の要件に当てはまる場合には、所得税および住民税について税額控除を受けることができる。これを住宅ローン減税という。

控除を受けられる期間は、入居した年から原則 10 年間である¹。税額控除については、各適用年において、以下の算式により計算された控除額をまず所得税から控除する。所得税額が控除額に満たず、控除額に残りがある場合は、以下の表の①～④のうち最も少ない金額を住民税（所得割）からも控除することができる。なお、所得税と住民税では課税の時期が 1 年ずれているため、たとえば、2013 年分の所得税からの控除し切れなかった残額は 2014 年度分の住民税から控除されることになる。

図表 1 住宅ローン減税の控除額

$$\text{年末の住宅ローン残高（ただし「限度額」以内）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表 2 住民税からの控除額

以下の①～④のうち最も少ない金額を控除できる

- ①所得税から控除できなかった控除額の残り
- ②住民税所得割額
- ③所得税の課税所得金額×5%
- ④97,500 円

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

「限度額」・「控除率」については入居年と適用年によって次の図表 3 のように定められている。麻生内閣時代に行われた 2009 年度税制改正により過去最大規模の控除額に拡大され、以後は順次縮小するものとされていた。法改正が行われなければ、住宅ローン減税は 2013 年末までの入居者をもって期限切れとなるものであった。

図表 3 住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」（一般住宅の場合）

入居年	限度額	控除率	1年あたりの最大控除額	10年累計の最大控除額
2009年	5,000万円	1%	50万円	500万円
2010年	5,000万円	1%	50万円	500万円
2011年	4,000万円	1%	40万円	400万円
2012年	3,000万円	1%	30万円	300万円
2013年	2,000万円	1%	20万円	200万円

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

¹ 1999 年から 2001 年前半までの入居については、15 年間の控除制度であった。また、2007 年・2008 年の入居については、10 年間の控除制度か 15 年間の控除制度かを選択可能であった。

大綱による住宅ローン減税拡充案

大綱では、2014年1月から3月までの入居分については、2013年と同水準の「限度額」を維持するものとし、住民税からの控除についても変更しないものとしている。2014年4月から2017年末までの入居分については、「限度額」を4,000万円（1年あたりの最大控除額は40万円、10年間累計での最大控除額は400万円）に拡充するものとしている。

また、2014年4月から2017年末までの入居分については、住民税からの控除可能額についても以下の通り拡充するものとしている。

図表4 大綱による住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」の改正案（一般住宅の場合）

入居時期	限度額	控除率	1年あたりの最大控除額	10年累計の最大控除額
2013年（現行）	2,000万円	1%	20万円	200万円
2014年1～3月	2,000万円	1%	20万円	200万円
2014年4月～2017年末	4,000万円	1%	40万円	400万円

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表5 住民税からの控除額（大綱による改正案：2014年4月入居分以後）

以下の①～④のうち最も少ない金額を控除できる

①所得税から控除できなかった控除額の残り

②住民税所得割額

③所得税の課税所得金額×**7%**

④**136,500円**

※下線部が改正部分

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

さらに、大綱には「所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和する」と記載されている。

また、「給付措置の具体的な内容については、税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、一定の周知期間が必要であることを踏まえ、できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示すこととする」としている。

年収別の最大税負担軽減額の試算

住宅ローン減税は、所得税や住民税の税額控除であるため、実際に住宅を取得した人が受けることができる負担軽減額は、所得税額・住民税額によることになる。

世帯別の所得税額・住民税額は世帯年収により概算が可能であるため、世帯年収によって住宅ローン減税の最大税負担軽減額を概算することができる。

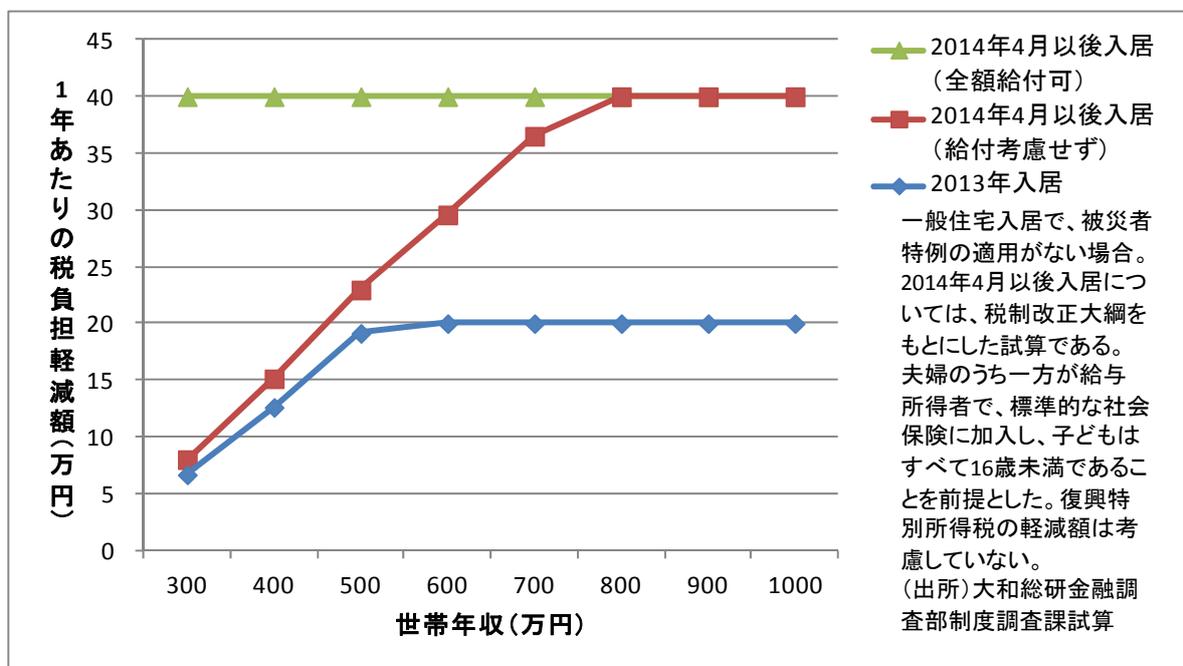
なお、ここでの「最大」の意味は住宅ローン借入額が10年間「限度額」以上である（入居から10年目の住宅ローン残高が2013年入居では2,000万円以上、2014年4月以後入居では4,000万円以上）場合に受けられる税負担軽減額のことを意味している。特に世帯年収があまり高くない場合、最大税負担軽減額を享受できるだけの額の住宅の購入および住宅ローンの借り入れを行うことが困難であることには留意が必要である²。

本稿では、夫婦のうち一方が給与所得者であり、子どもはすべて16歳未満（もしくは子どもがいらない）である世帯をモデルケースとして、世帯年収別に現行制度および新制度の住宅ローン減税による最大税負担軽減額の試算を行った。

2014年4月以後の新制度については、税額控除額を住民税からも控除し切れない場合の給付については詳細が定まっていないため、給付を考慮しないケースと住民税からも控除し切れなかった残額全額が給付されるケースの2ケースで試算を行った。

試算結果は、次の図表6および図表7に示される。なお、表の数値は1年あたりの最大税負担軽減額であり、10年間の最大累計額は、図表6および図表7の金額を10倍したものとなる。

図表6 住宅ローン減税による1年あたりの最大税負担軽減額の試算結果（グラフ）



² 実際の税負担軽減額を計算するためには、正確な所得税額・住民税額のほか、住宅ローンの借入額や金利等も考慮する必要がある。

図表7 住宅ローン減税による1年あたりの最大税負担軽減額の試算結果(表)

	世帯年収	300	400	500	600	700	800	900	1000
2013年 入居	所得税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	15.93	20.00	20.00	20.00	20.00
	住民税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	4.07	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計の最大税負担軽減額	6.68	12.62	19.14	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2014年 4月以後 入居	所得税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	15.93	22.86	37.53	40.00	40.00
	住民税からの最大控除額	4.68	8.83	13.40	13.65	13.65	2.47	0.00	0.00
	給付を考慮しない最大税負担軽減額	8.02	15.14	22.97	29.58	36.51	40.00	40.00	40.00
	全額給付を可能とした場合の給付額	31.98	24.86	17.03	10.42	3.49	0.00	0.00	0.00
	給付を考慮した最大税負担軽減額	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

(注)単位:万円。前提条件については、図表6を参照。

(出所)大和総研金融調査部制度調査課試算

試算により、2014年4月以後の新制度では、年収800万円以上の世帯では給付による対応を考慮しなくとも、上限までの1年あたり40万円(10年間累計で400万円)の上限までの税負担軽減を得ることが可能であることがわかった。

また、年収600万円・700万円の世帯でも、給付による対応を考慮しなくとも、2013年に入居した場合と比べ新制度では1年あたり約10万円以上(10年間累計で約100万円以上)、最大税負担軽減額が拡充することがわかり、住宅を購入する場合はある程度の恩恵が受けられるものと言える。

年収500万円以下の世帯では、給付による対応を考慮しなければ、2013年に入居した場合と新制度を比べた場合の最大税負担軽減額の拡充は1年あたり5万円以下(10年間累計で50万円以下)にとどまり、給付による対応の設計次第で、新制度による恩恵が変わってくるものと言える。もし給付による対応がなければ税負担軽減額が大きくなるのは高所得者に限られる。

住民税でも控除し切れなかった残額全額が給付されると仮定した場合は、すべての年収の世帯でも最大税負担軽減額は1年あたり40万円(10年間累計で400万円)となる。

消費税率引き上げによる駆け込み需要と反動減を抑えられるか?

大綱の通りに住宅ローン減税の新制度が実施された場合、消費税率引き上げによる駆け込み需要と反動減を抑えられるかを考察する。

住宅を取得する際、消費税は土地にはかからず、建物部分の金額に対して課税される。

例えば、3,000万円(土地1,800万円、建物1,200万円)の新築住宅を取得した場合、消費税率5%から8%への引き上げは、36万円の税負担増となる。

この住宅を取得した世帯の年収が500万円で、住宅ローン借入額が2,500万円であったとすると、2013年に入居した場合の住宅ローン減税による税負担軽減額は約191万円、2014年4月以後に入居した場合の新制度による税負担軽減額は、給付を考慮しない場合で約220万円、全額給付が可能とすると約223万円と試算される(いずれも10年間の累計)³。

すなわち、消費税率が上がる2014年4月以後に入居すると、消費税負担は36万円増加するが、住宅ローン減税による税負担軽減額も(10年間の累計で)29~32万円程度増加することに

³ 世帯の条件は図表6と同じ。35年間元利均等返済、年利2.5%で返済するものと仮定した。

なり、消費税率引き上げによる負担増を概ねカバーしていることがわかる。

個別に見れば、2014年3月以前が有利なケース、2014年4月以後が有利なケースの両方があるだろうが、大綱の通りの改正が実現すれば、駆け込み需要・反動減を抑制する効果がありそうだ。

ただし、あくまでこれは消費税率8%への引き上げに限った話であり、大綱には2015年10月に消費税率が10%に引き上げられる際の住宅ローン減税の拡充は盛り込まれていない。このままのスキームでは、消費税率が10%に引き上げられる際に駆け込み需要と反動減が生じることが懸念される。

【以上】