

【住宅購入後に必要な確定申告について】

住宅購入にあたり、所得税の減税・控除が受けられる場合、確定（還付）申告が必要となります。その中でも代表的な「住宅ローン控除」の確定申告についてご説明します。

【住宅ローン控除】

マイホームをローンを組んで購入した場合に、年末のローンの残高に応じて「税金が還ってくる」制度のことです。毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の1%が10年間に渡り所得税の額から控除されます。また、所得税からは控除しきれない場合には住民税からも一部控除されます。（※住民税から控除できる住宅ローン控除可能額は現行税制では最大13万6500円。）
（※引き渡しを受けた日から6ヶ月以内に居住する必要があります。）

構造種別	控除期間	対象ローン限度額	控除率	合計最高控除額
一般住宅	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
長期優良住宅	10年間	5,000万円	1.0%	500万円

■確定申告する時期と必要な書類

- ・「入居した」年の翌年の確定申告時に申請します。
（通常、毎年2月16日から3月15日、ただし、還付申告は1月から行えます。）

必要書類	入手方法
確定申告書（A）	所轄税務署よりご入手ください。国税庁のサイトからも入手できます。
（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書	所轄税務署よりご入手ください。国税庁のサイトからも入手できます。
住民票の写し	所轄役所からご入手ください。 （物件購入した年の翌年に発行した住民票が望ましいです。）
建物・土地の登記事項証明書（原本）	所轄法務局からご入手ください。 （物件購入した年の翌年に発行した登記事項証明書が望ましいです。）
建物・土地の不動産売買契約書（請負契約書）のコピー	売買契約時に原本をお渡しいたします。
源泉徴収票（原本）	お客様のお勤め先からご入手ください。
住宅ローンの残高を証明する「残高証明書」（原本）	住宅ローンを借り入れた金融機関より送付されます。 （お手元がない場合は、金融機関へ問い合わせください。）
長期優良住宅の認定通知書のコピー	お引渡し時に、弊社担当者から原本をお渡しします。
住宅家屋証明書のコピー	お引渡し時に、担当司法書士から原本をお渡しします。

上記書類を用意しお住まいの地域を管轄する「税務署」で手続きします。郵送やインターネットでも手続きできます。（国税庁のサイトに確定申告書作成コーナーがあります）

■確定申告を行った翌年以降について

会社員などの給与所得者の場合、2年目からは年末調整の対象になりますので、確定申告の必要はありません。個人事業主や自営業の方は毎年確定申告が必要です。2年目以降も必要書類をそろえて提出してください。

雇用別	必要書類	入手方法
給与所得者の方	①給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書	所轄の税務署から送付されます。
	②住宅取得資金にかかる借入金の年末残高証明書	住宅ローンを借り入れた金融機関より送付されます。
自営業 個人事業主の方	①確定申告の用紙一式	所轄の税務署から送付されます。
	②住宅借入金等特別控除額の計算明細書 もしくは給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書	所轄の税務署から送付されます。
	③住宅取得資金にかかる借入金の年末残高証明書	住宅ローンを借り入れた金融機関より送付されます。

詳しくは、国税庁や所轄の税務署、もしくは弊社営業担当までご確認ください。

※他にも・・・

「ローンを利用せず、自己資金（現金）のみで取得した場合の減税（投資型減税）」
「親などから資金の援助をもらった（相続時精算課税制度、贈与税）」
「マイホーム買い替えなどで譲渡利益、または損失が出た」
場合等は確定申告が必要な場合がありますので、国税庁や所轄の税務署にご確認ください。