特集

税源移譲で所得税率が変わる 住宅ローン控除への影響は!?

税源移譲によって、平成19年から所得税と住民税の税率が変更された。総務省では、それぞれの納税額は変わるものの、全体の負担額はほとんど変わらないとしている。しかし、所得税の税率が引き下げられたことで、納税者の間では「思い」の声が上がっている。というのも、住宅ローン控除は、本来所得税から控除できるもの。そのため、住宅ローン控除の適用できる金額が減ってしまうのではないかとの懸念が出ている。

POINT−1

税源移譲が実施され 控除額は減少するのか？

平成19年1月より、国から地方へ約3兆円の税源移譲が実施され、所得税の税率が10%～37%の4段階から5%～40%の6段階に、住民税の税率が一律10%に改正された（表1参照）。これにより、多くの納税者が平成19年1月から所得税が減額され、同年6月から住民税が増えることとなる。

一般論としては、税源移譲の目的から所得税が減額され住民税分の負担額の合計は、ほぼ同額になると納税している。納税者にとってはそれほど影響がないようにも思えるが、一部の納税者の間では、住宅ローン控除のメリットが減ぜるのではないかとの不安の声が出ている。というのも、そもそも住宅ローン控除は所得税から控除されるもの。そのため、所得税額が減額されることで、必然的にローン控除として差し引ける金額が少なくなるのではないかと危惧しているわけだ。とくに近年、住宅ローン控除は第3段階にあり、適用も上限額を超えると予想されていることから、マイホーム購入者が増えている。それだけに無視できない問題だ。

では、実際にどういう影響がでるのか、次ページの表1、表4をみてみよう。ここでは、夫と専業主婦、そして扶養控除の対象となる子ども。特定扶養控除の対象となる子どもがそれぞれ1人ずついるとした。この家族が平成17年に4千万円のマンションを購入し、平成18年、同19年の年末のローン残高がほぼ同額であれば、住宅ローンの控除率は1%。控除限度額は30万円となるが所得のため、この期間における住宅ローンの控除は考えないとする。

ここで所得税から差し引ける住宅ローン控除の額を見てみよう。税源移譲が行われる前の平成18年では、年収600万円に対する所得税は3万6000円。年収750万円は20万7400円。しかし、税源移譲が行われた後は、年収600万円に対する所得税は1万5400円。年収750万円は13万6000円に減少している。つまり、年収600万円の人は税源移譲が実施されるまでは3万6000円の控除が受けることができたが、税源移譲後はその半額の1万8000円になってしまうわけだ。

こうした不安を取り除くため、総務省では税源移譲によって生じる所得を相殺する「特別措置」を設けた。これにより、所得税から控除していた住宅ローン控除を、住民税からも差し引けるようにしたのだ。その金額は、住宅ローン控除額と、税源移譲前の税率で計算した所得税額のどちらか少ない方の金額から、税源移譲後の所得税を差し引いた金額。これを住民税から差し引くことで、税源移譲による控除の金額はゼロとなる。ただし、この特別措置の対象となるのは、平成19年までに控除を適用し始めた納税者に限られるので注意したい。

適用期間については、税源移譲の実施となる平成19年分から住宅ローンの適用を開始した場合、所得税は5年分まで受けられる。住民税については、税源移譲と納税時期にズレがあるため、平成20年度分から10年間までの適用となる。

【表1】　税源移譲前後の税率

所得税		
課税所得	平成18年分まで	平成19年分から
195万円以下	10%	5%
195万円超　330万円以下		10%
330万円超　695万円以下	20%	20%
695万円超　900万円以下		23%
900万円超　1,800万円以下	30%	33%
1,800万円超	37%	40%
個人住民税（所得割）		
課税所得	平成18年度まで	平成19年度から
200万円以下	5%(5.2%)	10%(10.4%)
200万円超　700万円以下	10%(10.4%)	
700万円超	13%(13.5%)	

POINT−2

初年度申請でOKが 毎年の手続きに変更

「年末調整で所得税の納付まで完了する場合、住宅ローン控除は適用を開始した年分の確定申告で申請すれば、その後は毎年の年末調整で控除されることとなっていた。

しかし今後は、毎年手続きが必要になるので注意したい。「平成19年分以降は、所得税の確定申告を行うたびに住宅ローン控除を申請することとなる。確定申告をしなくてもよい納税者の場合は、（申告する）必要がない。すでに住宅ローン控除を適用していて、同18年分の税額控除額などの所得税額が生じていない場合、誤った控除分を差し引ける可能性があるので細心にチェックするよう心がけておきたい。

平成18年までに住宅ローン控除を適用していれば、所得税から引ききれない控除額は住民税と相殺できる。しかし、同19年、同20年分から住宅ローン控除を適用する場合には、所得税からのみ控除することとなる。つまり、控除分を住民税から差し引くことができなくなるわけだ。こののは税額がいやすいので注意したいただし、本税はかからではない。平成18年度税制改正では、住宅ローン控除の適用期間を延長する特例が創設されている。これにより、平成19年分から住宅ローン控除の適用を開始する場合には、住宅借入金等の年末残高2000万円までを対象に、1年目から10年目までは1.0%、11年目から13年目までは0.6%として、合計10年間控除できるようになる。同20年分から開始する場合には、同19年分と適用年数や控除率は変わらず、住宅借入金等の年末残高が500万円増加されたまで3万円までを対象とする（表2参照）。

この2年間については、従来の住宅ローン控除と、適用された特例のいずれか有利な方を選択して適用することになるため、誤りの適用などによって、どちらかが損している可能性があるので注意したい。

【表2】　住宅ローン控除の仕組み

従来までの住宅ローン控除				
控除適用開始年 年末の借入金残高	適用期間	控除率	年間最大控除額	適用期間内の最大控除額
平成16年 5000万円	1～10年	1.0%	50万円	500万円
平成17年 4000万円	1～6年	1.0%	40万円	360万円
	6～10年	0.5%	20万円	
平成18年 3000万円	1～5年	1.0%	30万円	250万円
	6～10年	0.5%	15万円	
平成19年 2500万円	1～6年	1.0%	25万円	200万円
	7～10年	0.5%	12万5000円	
平成20年 2000万円	1～6年	1.0%	20万円	140万円
	7～10年	0.5%	10万円	
平成19年、20年分のみの住宅ローン控除の特例（選択性）				
平成19年 2500万円	1～10年	0.6%	15万円	200万円
	11～13年	0.4%	10万円	
平成20年 2000万円	1～10年	0.6%	12万円	140万円
	11～13年	0.4%	8万円	

は、年間の所得税額の特例の年間最大控除額以内なら、特例を活用したほうが控除額は多くなる。

「住宅の購入は非常に大きな買い物だ。それだけに、安心を図る税制上の構造用はたかさずに利用したいところ。また、住宅ローン控除の適用期間や控除率も変わってくるため、税理士としても、顧問先にとってベストな選択をアドバイスしたい。

特集

税源移譲前後の所得税シミュレーション

【表3】

年収400万円のケース

［月額給与25万円、ボーナス100万円（夏冬年2回合計）］

所得税

	平成18年	平成19年	差引
年収	4,000,000	4,000,000	
月額給与	250,000	250,000	
社会保険料（月額給与）			
健康保険（40歳以上）	△ 12,250	△ 12,250	
厚生年金（18.3%）	△ 19,035	△ 19,035	
雇用保険	△ 2,000	△ 2,000	
小計	△ 33,285	△ 33,285	
社会保険料（ボーナス）			
健康保険（40歳以上）	△ 47,150	△ 47,150	
厚生年金	△ 72,210	△ 72,210	
雇用保険	△ 6,000	△ 6,000	
小計	△ 125,360	△ 125,360	
給与所得	3,660,000	3,660,000	
所得控除			
社会保険料控除	△ 527,675	△ 527,675	
生命保険料控除	△ 50,000	△ 50,000	
損害保険料控除	△ 2,000	△ 1,500	
配偶者控除	△ 380,000	△ 380,000	
扶養控除	△ 1,010,000	△ 1,010,000	
基礎控除	△ 380,000	△ 380,000	
小計	△ 2,352,675	△ 2,351,175	
課税所得	308,000	309,000	
所得税額	30,800	15,400	△ 15,500
住宅ローン控除	△ 30,800	△ 15,400	15,500
差引納税額	0	0	0

住民税

	平成18年度（H18.6～H19.5）	平成19年度（H19.6～H20.5）	差引
給与所得	3,660,000	3,660,000	
所得控除			
社会保険料控除	△ 527,675	△ 527,675	
生命保険料控除	△ 50,000	△ 50,000	
損害保険料控除	△ 2,000	△ 2,000	
配偶者控除	△ 330,000	△ 330,000	
扶養控除	△ 780,000	△ 780,000	
基礎控除	△ 330,000	△ 330,000	
小計	△ 2,004,675	△ 2,004,675	
課税所得	655,000	655,000	
均等割	4,000	4,000	
所得割	32,700	65,300	
住民税額	36,700	69,300	32,600
住民税の調整控除	0	16,500	16,500
負担税額の合計	67,500	68,400	900

【表4】

年収700万円のケース

［月額給与45万7500円、ボーナス171万円（夏冬年2回合計）］

所得税

	平成18年	平成19年	差引
年収	7,000,000	7,000,000	
月額給与	457,500	457,500	
社会保険料（月額給与）			
健康保険（40歳以上）	△ 20,790	△ 20,790	
厚生年金（18.3%）	△ 32,313	△ 32,313	
雇用保険	△ 3,500	△ 3,500	
小計	△ 56,603	△ 56,603	
社会保険料（ボーナス）			
健康保険（40歳以上）	△ 82,510	△ 82,510	
厚生年金	△ 126,126	△ 126,126	
雇用保険	△ 14,000	△ 14,000	
小計	△ 224,637	△ 224,637	
給与所得	6,156,000	6,156,000	
所得控除			
社会保険料控除	△ 963,127	△ 963,127	
生命保険料控除	△ 50,000	△ 50,000	
損害保険料控除	△ 2,000	△ 1,500	
配偶者控除	△ 380,000	△ 380,000	
扶養控除	△ 1,010,000	△ 1,010,000	
基礎控除	△ 380,000	△ 380,000	
小計	△ 2,785,127	△ 2,785,127	
課税所得	3,374,000	3,374,000	
所得税額	237,400	139,900	△ 97,500
住宅ローン控除	△ 237,400	△ 139,900	97,500
差引納税額	0	0	0

住民税

	平成18年度（H18.6～H19.5）	平成19年度（H19.6～H20.5）	差引
給与所得	6,156,000	6,156,000	
所得控除			
社会保険料控除	△ 963,127	△ 963,127	
生命保険料控除	△ 50,000	△ 50,000	
損害保険料控除	△ 2,000	△ 1,500	
配偶者控除	△ 330,000	△ 330,000	
扶養控除	△ 780,000	△ 780,000	
基礎控除	△ 330,000	△ 330,000	
小計	△ 2,374,127	△ 2,374,127	
課税所得	3,781,000	3,781,000	
均等割	4,000	4,000	
所得割	172,000	272,000	
住民税額	176,000	276,000	100,000
住民税の調整控除	0	2,700	2,700
負担税額の合計	413,400	413,400	0

（税額条件）
・勤労所得者の夫、専業主婦、子どもＦＡＸ（ラセラ）人以外配偶者無し。
・４千万円のマイホームを購入して住宅ローン控除を適用。なお、住宅ローン控除の適用要件はすべて満たしている。
・税額の比較、平成18年、同19年の年末の個人負担税額は、ともに２千万円の税額は１％とする。
・税源移譲前後の比較を行うため、ここでは、地震保険料控除、住宅借入金等特別控除、住宅借入金等特別税額控除は考慮していない。（注記）事業所得税額は、平成18年４月分～同19年３月分　（東京都税・事業税計算例参考）

POINT-3

税負担の差をなくすため新たに登場した「調整控除」

総務省では、定率減税を設けた所得税と住民税の合計額はほとんど変わらないとしている。確かに、税源移譲の前後とも住宅ローン控除の額は変わらず適用できる。しかし、課税所得を計算する段階で、税源移譲の影響が出てきやすい。

所得税から差し引くべき人的控除は、所得税よりも住民税のほうが低く設定されている。そのため、所得税と住民税の税額軽減を行うため、定率減税の廃止方法で税額を計算すると結果として税収増となってしまう。たとえば、基礎控除をみると所得税では38万円なのに、住民税では33万円となる。同じ所得金額である場合、その差し引く金額に5万円分もの差額が出てくる。税源移譲後は税率をかえると増額となってしまうことから、税源移譲の税額控除からこの控除は廃止されていた。

そこで、所得税と住民税の人的控除によって発生する負担増をできる限り排除するため、住民税に「調整控除」という新たな税額控除を創設（第5参照）。たとえば、例3にある年間収入400万円のケースをみると、住民税における課税所得金額が200万円以下。この場合、人定控除の金額の合計33万円と課税所得金額が3万円ちょう。少なくとも5万円に5％を乗じた1万500円を住民税から控除できる。一方、表4の年間年収700万円のケースでは、課税所得金額が300万円超となるため、課税所得金額である272万円から200万円以上272万円を人的控除の金額の合計である33万円から差し引くと、するとマイナス261円。このように2500円より低くなる場合、控除額は2500円となるため、ほとんど変わらないことがわかる。

結果、年間収入400万円のケースでは、平成19年において、住民税を33600円から1万6500円を引いた1万7100円とし、所得税1万5400円を合計した3万2500円が負担する税額となる。つまり、前年の6万7500円との差額は4万円。また、年間収入が700万円の場合には、住民税27万6千円から2500円引いた27万3500円と所得税13万9900円の合計額は17万3400円で平成19年分となり、前年の合計額と同額になる。ここで示すのは例外的なケースがあるのは、年金収入や給与などのような人的控除以外の所得税において、所得税と住民税で金額があるために生じるもの。総務省でも「人的控除は不可避的なものだが、生命保険などは本人が選択できるものなので、調整するための控除は講じていない」としている。

所得税と住民税の控除金額の調整や、住宅ローン控除を住民税にも適用する特例などによって、税源移譲による負担増はほぼゼロとなっている。しかし、忘れてならないのは定率減税。平成18年分で廃止され、翌19年分のみ定率減税されたが、翌20年分は住民税のみ適用される。前年分は所得税、住民税の税額は増えると考えておいたほうがよさそうだ。

【表5】

調整控除の計算式

＜住民税の課税所得金額が200万円以下＞	
人的控除の差額の合計額 課税所得金額	どちらか少ない方の5%
＜住民税の課税所得金額が200万円超＞	
（人的控除の差額の合計額－課税所得金額－200万円）×5% ただし、この額が2,500円未満の場合は2,500円とする。	