

## ■住宅ローン減税：控除期間13年（特例）の再延長に関する考察

☛2021年度税制改正大綱として2020/12月中旬を目途に控除期間13年の延長（1～2年）が検討されています。

2020.10.30現在の仕様と検討中の仕様を比較して住宅購入のリスク分析を実施しました。

以下は、特例期限①～③に関して、現在情報と将来情報（1年後）を比較してリスク分析を実施した結果です。

∴ローン減税と**ローン減税以外**のリスク項目を比較すると、条件が整っていれば早期購入が望ましい。

①特例期限＝2020/12/31（ローン減税は現在＝将来、診断項目合計は将来が“損”）・・・現在仕様（控除期間10年）

住宅FP		「最適購入時期」の診断								※本シミュレーション結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.7)	
■主債務者情報	借入金額	3,000万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%	
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%	
	税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input type="checkbox"/> 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000万円	自己資金	500万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,500万円	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅		
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸家賃	8.0万円	
■診断根拠情報	現在消費税	10%	現在契約日	2020-10-26	現在入居日	2021-04-26	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月後	
	将来消費税	10%	将来契約日	2021-10-26	将来入居日	2022-04-26	将来金利主値	1.35%	将来金利連値	0.00%	
項番	診断項目	現在情報	2020-10-26	将来情報	2021-10-26	差額	備考				
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50	175	0	175	-50					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,735	8.9	3,765	-30					
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96					
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		516		619	-103					
⑥	住宅資金贈与(課税対象額/贈与税額)	0	0	300	35	-35	特例税率で計算				
	合計					-211	⑥は加算対象外				
[MSG31]「特例期限」を入力。最初に2020-12-31(控除期間10年)、次に2021-12-31と2022-12-31(控除期間13年)											
借入：毎月		借入：年収		金利情報		すまい給付金		住宅資金贈与		贈与税税率	
								特例期限	2020-12-31	計算	

②特例期限＝2021/12/31（ローン減税は現在>将来、診断項目合計は将来が“損”）・・・検討仕様（控除期間13年）

住宅FP		「最適購入時期」の診断								※本シミュレーション結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.7)	
■主債務者情報	借入金額	3,000万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%	
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%	
	税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input type="checkbox"/> 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000万円	自己資金	500万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,500万円	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅		
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸家賃	8.0万円	
■診断根拠情報	現在消費税	10%	現在契約日	2020-10-26	現在入居日	2021-04-26	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月後	
	将来消費税	10%	将来契約日	2021-10-26	将来入居日	2022-04-26	将来金利主値	1.35%	将来金利連値	0.00%	
項番	診断項目	現在情報	2020-10-26	将来情報	2021-10-26	差額	備考				
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50	223	0	175	-98					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,735	8.9	3,765	-30					
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96					
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		516		619	-103					
⑥	住宅資金贈与(課税対象額/贈与税額)	0	0	300	35	-35	特例税率で計算				
	合計					-259	⑥は加算対象外				
[MSG31]「特例期限」を入力。最初に2020-12-31(控除期間10年)、次に2021-12-31と2022-12-31(控除期間13年)											
借入：毎月		借入：年収		金利情報		すまい給付金		住宅資金贈与		贈与税税率	
								特例期限	2021-12-31	計算	

③特例期限＝2022/12/31（ローン減税は現在＝将来、診断項目合計は将来が“損”）・・・検討仕様（控除期間13年）

住宅FP		「最適購入時期」の診断								※本シミュレーション結果は概算です。参考としてご利用下さい。(v4.7)	
■主債務者情報	借入金額	3,000万円	金利	1.30%	返済期間	35年	年齢	30歳	持分割合	100.00%	
	税込年収	420万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input checked="" type="checkbox"/> 配偶者控除		
■連帯債務者情報	借入金額	0万円	金利	0.00%	返済期間	0年			持分割合	0.00%	
	税込年収	0万円	扶養16歳以上	0人	扶養19歳以上	0人	扶養23歳以上	0人	<input type="checkbox"/> 配偶者控除		
■物件情報	借入総額	3,000万円	自己資金	500万円	住宅資金贈与	1,000万円	住宅資金	4,500万円	<input checked="" type="checkbox"/> 一般住宅		
	建物価格	2,400万円	土地価格	1,700万円	諸経費	400万円	物件価格	4,500万円	賃貸家賃	8.0万円	
■診断根拠情報	現在消費税	10%	現在契約日	2020-10-26	現在入居日	2021-04-26	経過年数	1年	経過月数	0ヶ月後	
	将来消費税	10%	将来契約日	2021-10-26	将来入居日	2022-04-26	将来金利主値	1.35%	将来金利連値	0.00%	
項番	診断項目	現在情報	2020-10-26	将来情報	2021-10-26	差額	備考				
		金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)	金額(万円)					
①	消費税 (消費税率/消費税)	10%	240	10%	240	0					
②	ローン減税 (給付金/ローン減税)	50	223	0	223	-50					
③	ローン返済 (毎月返済額/総返済額)	8.8	3,735	8.9	3,765	-30					
④	家賃 (入居までの家賃総額)		0		96	-96					
⑤	年金 (60歳時ローン残高)		516		619	-103					
⑥	住宅資金贈与(課税対象額/贈与税額)	0	0	300	35	-35	特例税率で計算				
	合計					-211	⑥は加算対象外				
[MSG31]「特例期限」を入力。最初に2020-12-31(控除期間10年)、次に2021-12-31と2022-12-31(控除期間13年)											
借入：毎月		借入：年収		金利情報		すまい給付金		住宅資金贈与		贈与税税率	
								特例期限	2022-12-31	計算	