

ハイライト:

- ・住宅借入金等特別控除の取扱いの変更点について
- ・「上場株式等の譲渡損失と上場株式等の配当所得との間の損益通算の特例」を再確認!

## たっくすニュースフラッシュ

税務をみなさまの身近な存在に

### ご挨拶

目次:

ご挨拶	1
住宅借入金等特別控除 の変更点について	1
金融・証券税制 について	2

今年も残すところわずかとなりました。今号では、平成21年分の確定申告に関わる住宅借入金等特別控除の変更点及び金融・証券税制などについて改めて取り上げました。内容に関するご質問・ご要望等ございましたらご遠慮なくお問い合わせ下さい。



公認会計士・税理士・AFP・ITコーディネータ  
公認会計士・税理士・AFP・社会保険労務士

中村 元彦  
中村友理香

### 住宅借入金等特別控除の変更点について (^\_^)

#### 居住する前に行った自己の所有する住宅の増改築等工事

これまで増改築等を行って住宅借入金等特別控除の適用を受けるには、**自己の所有する居住の用に供している家屋**に対する増改築等を行った場合に限られていましたが、平成21年度の税制改正により、その要件が緩和され、**自己の居住の用に供する前に増改築を行い**、平成21年中に居住した場合(増改築等の日から6か月以内)にも、住宅借入金等特別控除の適用ができることとされています。

給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をする必要がありますのでご注意ください。翌年以降は年末調整で控除が受けられるしくみになっています。具体的な質疑応答事例は次のとおりです。

Q) A市のマンションに居住していましたが、B市で空き家のままとなっていた自己所有の住宅についてリフォームを行い、工事が完了したため転居することとなりました。引越の前に行ったこのリフォームについて住宅借入金等特別控除の適用を受けることができますか。

- ・リフォームの完了した日・・・平成20年12月1日
- ・B市の住宅に転居した日・・・平成21年4月1日
- ・リフォームに要した金額・・・500万円

(全額銀行からの借入で、返済期限は15年)



A) 住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

( )平成21年度税制改正前は、自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供する前に行った増改築等については住宅借入金等特別控除は適用されませんでした。したがって、上記の例のケースで、例えば平成20年12月10日に転居していたとすれば、適用対象とはなりません。

住宅借入金等特別控除を受けるためには、増改築から6か月以内に居住、家屋の床面積(登記面積)50㎡以上、住宅ローンの借入額や返済期間などの一定の要件があります。

## 居住用家屋の共有持分を追加取得した場合

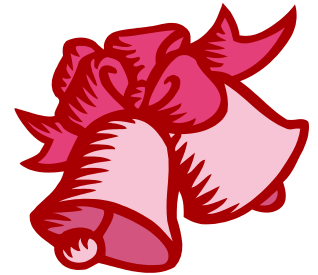
例えば離婚による財産分与により共有持分を追加取得した場合、新たに金融機関から借入を行い当初の連帯債務を返済した場合において、追加取得した部分についても住宅借入金等特別控除の適用ができることとされました。これまでは、「家屋を二以上有する場合」住宅借入金等特別控除の適用は、主として居住の用に供する一の家屋にのみ適用することとされていました。しかしこの場合は、「家屋を二以上有する場合」にあてはまらないとされ、取扱いが改められました。

共有持分の追加取得であっても、追加取得時及びその取得後も引き続き自己と生計を一にしている親族等からの取得は、住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

**既に確定申告を提出している年分** 税務署に更正の請求をすることにより所得税の減額が受けられる可能性があります。更正の請求ができるのは、この取扱いの変更を知った日の翌日から2か月以内とされています。また法定申告期限(還付請求申告書の場合は、その申告書の提出日)から5年を経過している年分の所得税については法令上、減額できないこととされています。

**確定申告を提出していない年分** 例えば、給与所得で年末調整を行っており確定申告書を提出していない場合などは、その翌年1月1日から5年間、還付申告をすることにより所得税の減額をうけられる可能性があります。

(注)再計算の結果、所得税が減額されない場合もありますのでご注意ください。

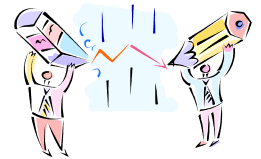
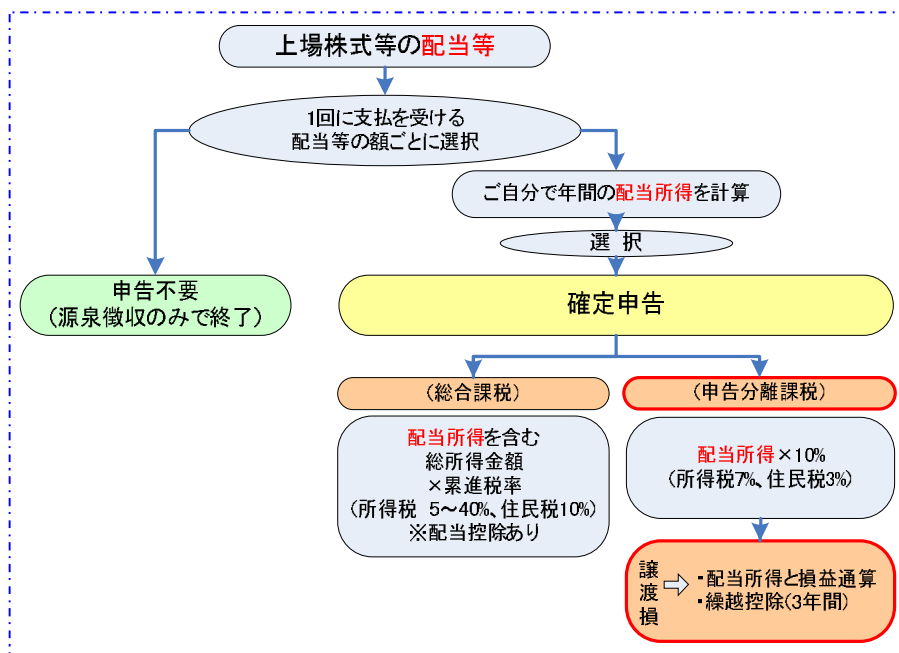


ホームページもご覧下さい  
<http://homepage2.nifty.com/my-naka/>

## 金融・証券税制について (^\_^)

このほど日本証券業協会が公表した個人投資家の意識調査(調査時期・平成21年6月～7月、回答者・証券保有者1,095人)によると、平成21年度税制改正で創設された「**上場株式等の譲渡損失と上場株式等の配当所得との間の損益通算の特例**」の認知度が2割にも満たないことが明らかになりました。

この制度は、平成21年以降の各年分の上場株式等に係る**譲渡損失の金額**と上場株式等の配当に係る**配当所得**(申告分離課税を申告したものに限り)の金額との**損益通算**及び**繰越控除(3年間)**ができるものです。前回の季刊誌(秋号第39号)で、ご紹介していますので併せてご覧ください。



**税理士法人 舞**  
**中村公認会計士事務所**  
(東京事務所)  
港区南青山 2-2-15-1121  
電話 03-3746-1750  
(埼玉事務所)  
さいたま市浦和区岸町7-1-4  
細田屋ビル  
電話 048-816-6180  
Fax 048-834-1594  
[nakamura-cpa@jcom.home.ne.jp](mailto:nakamura-cpa@jcom.home.ne.jp)

\* 記載中の内容についてご質問がある場合にはお気軽にお問い合わせください。