

税務キャッチ・アップ 所得税関係

住宅ローン控除 借換えの場合の注意点

1 住宅ローン控除の概要

住宅ローン控除とは、住宅ローン等を利用してマイホームを新築、購入、増改築等をしたときに、一定の要件に該当すると、居住の用に供した年から10年間又は13年間、所得税を減額できる制度であるが、この住宅ローンについては、借換えをした場合であっても借換え後の住宅ローンについては、一定の要件を満たせば住宅ローン控除の対象になる。

2 借換えをした場合の具体的な取扱い

住宅ローンを有している場合において、当初の住宅ローンを消滅させるために新たな住宅ローンを有することとなるときは、次の二つの要件を満たしている場合に、住宅ローン控除の対象となる住宅ローンに該当するものとされる（措通41-16）。

- ・新たな住宅ローンが当初の住宅ローンを消滅させるためのものであることが明らかであること
- ・新たな住宅ローンが、償還期間が十年以上の割賦償還の方法により返済する要件を満たしていること

3 借換えた金額が当初の住宅ローン残高より多い場合

現在の金利よりもより低い金利の住宅ローンがあれば、借換えをする場合が考えられる。

しかし借換え手続きを進めるにあたり、借換えの手数料や抵

当権の設定費用などの様々な費用がかかるものである。

この費用を補うために、新たな住宅ローンについては、借換え手続き費用分を上乗せして借りる場合もある。

この場合、手続き費用相当分については、当初の住宅ローンを消滅させるためのローンではないため、住宅ローン控除の対象にはならない。

なお、手続き費用は家屋の取得対価の額に含まれない旨の、下記の取扱い（措通41-24注書き）もあり、いずれにしても「住宅の取得等に要する資金に充てるための借入金」に該当しないため住宅ローン控除の対象にはならないことになる。

割賦払の方法により支払うこととされている債務に係る利息（遅延利息を含む。）や割賦事務手数料に相当する金額のようなものは、家屋の取得対価の額には含まれないことに留意する。

4 多く借換えた場合の年末残高の調整計算

上記3のとおり、借換えた住宅ローンの金額が、当初の住宅ローンの残高よりも多い場合には、すべてが住宅ローン控除の対象とはならず、年末残高の調整計算が必要となる。

具体的な年末残高の調整計算は、次のとおりである。

本年の住宅ローンの年末残高 ×

$$\frac{\text{借換え直前の当初住宅ローン残高}}{\text{借換えによる新たな住宅ローンの当初金額}}$$

5 毎年の控除額計算上の注意点

住宅ローン控除は、居住した年から10年間又は13年間控除が可能な制度である。

この控除期間中に当初住宅ローン残高より多めの借換えを行った場合、上記4の調整計算が必要となるが、この場合に注意すべき点は、次のとおりである。

・分母の金額

借換えをした住宅ローンの毎年の年末残高ではなく、当初の借りた金額である点

・分子の金額

当初の住宅ローンの直近の年末残高ではなく、借換え直前の残高である点

・全体的に

上記の分母、分子（上記の割合）は毎年同じである点

6 年末調整での注意点

住宅ローン控除は、2年目以降は年末調整で控除が可能であるが、控除額を確認する会社側では、前年の残高証明を確認しながら、金融機関が変わっていたら、借換えが行われているかの確認、及び上記4の年末残高の調整計算は行われているかの確認が必要である。

（右山研究グループ
税理士 鹿志村 裕）