

## 所得税関係

# 買取再販住宅の住宅ローン控除

### 1 はじめに

宅地建物取引業者がリノベーションしたマンションを購入し、居住の用に供している場合で、一定の買取再販住宅の要件を満たすときは、新築に準じたローン限度額及び控除期間の住宅ローン控除を適用することができる。本稿では実務上の留意点を検討する。

### 2 買取再販住宅の要件

買取再販住宅に該当するためには、次のすべての要件を満たす必要がある。

- (1) 個人は宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得したこと。
- (2) 個人が既存住宅を取得する時点で、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものであること。
- (3) 特定増改築等に係る工事に要した費用の総額が、その既存住宅の個人に対する売買価額（税込）の20パーセントに相当する金額（その金額が300万円を超える場合には300万円）以上であること。
- (4) その既存住宅について、次のいずれかに該当する特定増改築等に係る工事が行われていること。
  - ① 下記「特定増改築等の工事内容」の(1)から(6)に掲げる工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること。
  - ② 下記「特定増改築等の工事内容」の(4)から(7)のいずれかに掲げる工事に要した費用の額がそれぞれ50万円を超えること。
- (5) 宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、上記(2)及び(3)の

要件を満たす特定増改築等に係る工事を行った後の既存住宅について、宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得していること。

- (6) 建築後使用されたことのある家屋で次のいずれかに該当すること。

① 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。

② ①以外の場合は、次のいずれかに該当すること。

イ 取得の日前2年以内に、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合するものであると証明されたもの（耐震住宅）であること。

ロ 上記①及び②イに該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修（既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除、既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けるものなど一定のものを除く。）により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。

なお、買取再販認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けるためには、上記①又は②イに該当することが必要である。買取再販認定住宅等とは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅、エネルギー消費性能向上住宅の証明のされたものをいう。上記②ロのみに該当する場合は、一般の買取再販住宅として住宅

借入金等特別控除の対象となる。

### 3 特定増改築等の工事内容

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替えの工事
- (2) マンションの場合で、床又は階段、間仕切り壁、主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替えの工事
- (3) 家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替えの工事
- (4) 地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替えの工事（耐震改修工事）
- (5) 一定のバリアフリー改修工事
- (6) 一定の省エネ改修工事
- (7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替えの工事（既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限る。）

### 4 おわりに

買取再販住宅に該当するか否かは、上記2(1)(5)(6)①の期間は登記簿謄本で確認を行い、それ以外の工事の内容やその費用の額については、増改築等工事証明書で確認を行うことになる。売主である宅地建物取引業者から買取再販住宅に該当するとの説明があっても、所有期間や工事費用の額の要件を充足しない場合もあるため、実務上注意したい。

〔 右山研究グループ  
、 税理士 土屋 栄悦 〕