

住宅ローン減税・実務問答集

- Q. 減税期間は何年ですか？

10年間です。ただし、消費税が10%になった場合は13年間です。

- Q. 共働き夫婦はそれぞれが住宅ローン減税を使えるの？

OKです。

夫婦でそれぞれが住宅ローンを組んで持分登記している場合はもちろん、夫婦が借入れについて連帯債務者となっていれば、夫婦それぞれが、それぞれの借入金年末残高に応じて住宅ローン減税の適用を受けることができます。なお、妻が連帯債務者でなく『連帯保証人』となっている場合には、妻は住宅ローン減税の適用が受けられませんのでご注意ください。

- Q. つなぎ融資は住宅ローン減税の対象になりますか？

つなぎ融資は住宅ローンではないので対象になりません。

- Q. 親名義の家屋の増改築を子どもがローンを組んで行った場合、子どもは『住宅ローン減税』が受けられますか？

ダメです。

住宅ローン減税の対象になる増改築は、『自己』の居住の用に供している『自己』所有の家屋で一定の要件を満たすものに限られるからです。ただし増築により共有持分を取得し、他の要件も満たしている場合には、対象となります。

- Q. 住宅を建てる前に買った土地のローンは住宅ローン減税の対象になりますか？

その土地が次の要件にあてはまる場合は、控除対象となります。

- 宅建業者から購入した建築条件付き土地（取得後3ヶ月以内に建築請負契約を締結しなければならない）である場合
- 住宅を新築する日以前2年以内に購入された土地で、債権担保のためその住宅を目的とする抵当権が設定されるときなどに限られます。

- Q. 転勤で家族を残して単身赴任する場合、住宅ローン減税の対象になりますか？

OKです。

転勤などのやむを得ない事情で家族と離れて生活する場合でも、取得等の日から6ヶ月以内に家族が居住し、単身赴任が終わったときにその本人が再びその家屋に居住すると認められるときは、本人が居住の用に供したものとして住宅ローン減税の適用が受けられます。

- Q. 転勤期間中、他人に賃貸していた自宅に、転勤が終わって再びその住宅に居住した場合は取得後10年以内であればその時から再び住宅ローン減税の対象となりますか？

平成15年4月1日以降の転居からはOKです（それ以前の転居はダメ）。

勤務先からの転勤命令など、やむを得ない理由の転居であることを税務署に届け出ることが条件となります。また再入居した時にも届け出が必要です。再入居した年に住宅を他人に貸していると、減税を受けられるのが翌年以降になるので注意が必要です。

- Q. 年間の所得合計金額が、一度でも3000万円を超えてしまうと、それ以降の住宅ローン減税は受けられないのですか？

それ以降でも、3000万円以下となった年で他の要件も満たしていれば再び住宅ローン減税の対象となります。

- Q. 『譲渡損失繰越控除』は、所得税だけでなく住民税にも適用がありますが、『住宅ローン減税』は住民税にも適用がありますか？

所得税から控除しきれなかった分は、課税所得の5%（2014(H26)年4月から2021(R3)年12月までの入居で、消費税率が8%又は10%である場合は、7%）を上限に住民税から減税されます。

- Q. 店舗併用住宅の場合、年末の借入金残高はどう計算するのですか？

年末借入金残高に、全体に占める居住用部分を乗じて求めた額を住宅ローン減税の対象となる年末借入金残高とします。

- Q. サラリーマンの場合、2年目以降の手続きはどうするの？

初年度は税務署に確定申告することになりますが、2年目以降は確定申告後に税務署から送られてくる住宅ローン減税を受けるための証明書に必要事項を記入のうえ、ローンを借りた金融機関から送られてくる『借入金の年末残高等証明書』を添付して勤務先に届ければ、勤務先の方で年末調整の際に住宅ローン減税をしてくれます。

- Q. 築後25年の木造中古住宅を購入予定ですが、住宅ローン減税が使えますか？

平成17年4月以降の取得で、国が定めた耐震基準を満たしていれば使えます。
平成17年3月までは、築後経過年数が木造なら20年以内、マンションなら25年以内のものしか住宅ローン減税の対象になりませんでした。同年4月以降の取得より、築後年数に変わらず、国の耐震基準を満たしているものであれば住宅ローン減税が適用されるようになりました。適用を受けるには建築士の発行する証明書が必要となります。なお、基準を満たしていない中古住宅を購入して、後から補強工事を行っても、住宅ローン減税の対象にはなりませんのでご注意ください。