

4. 所得税の減税措置 住宅ローン控除

改正

28年度改正点

項 目	改正内容
住宅ローン控除	<p>★改正前の居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の新築もしくは取得または増改築等をした場合についても適用できることとする。</p> <p>(注) 非居住者が平成28年4月1日以後に住宅の新築等をする場合について適用する。</p> <p>(措法41)</p>

※ 「居住者」とは、国内に住所を有し、または現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいい、これ以外の個人を「非居住者」といいます。平成28年度改正により、平成28年4月1日以後、非居住者期間中に住宅の取得等をした場合でも、住宅ローン控除等の所得税等の特例の適用を受けることができるようになりました。改正法では、改正前の「居住者」が「個人」となっています。

(1) 概要

① 一般住宅の場合

個人（平成28年3月31日以前は「居住者」。以下同じ）が、住宅の新築もしくは取得または増改築等をして、平成31年6月30日（平成27年度改正により延長）までの間に居住の用に供した場合において、返済期間10年以上の住宅ローンを有することその他一定の要件を満たすときは、その居住年から10年間、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除できます（住宅借入金等特別控除、措法41①）。

② 認定長期優良住宅の場合

平成21年6月4日から平成31年6月30日（平成27年度改正により延長）までの間に長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下「認定長期優良住宅」という。）の新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして居住の用に供した場合において、返済期間10年以上の住宅ローンを有することその他一定の要件を満たすときは、その居住年から10年間、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除できます（措法41⑩）。

③ 認定低炭素住宅の場合

平成24年12月4日から平成31年6月30日（平成27年度改正により延長）までの間に都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する**認定低炭素住宅に該当する家屋で一定のもの**（以下「**認定低炭素住宅**」という。）の新築または建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をして居住の用に供した場合において、返済期間10年以上の住宅ローンを有することその他一定の要件を満たすときは、その居住年から10年間、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定の金額を所得税額から控除できます（措法41⑩）。

- ④ 住宅ローン控除を受けるには、**確定申告**をする必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすれば2年目以降は**年末調整で控除**できることになっています（措法41⑮、41の2の2）。

(2) 適用要件

① 新築住宅の場合

(A) 住宅取得後6ヶ月以内に入居していること

(B) 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住していること

(注) 家屋の所有者が入居した後、例えば、国内の転勤により一時的に単身赴任（家族はその家屋に引き続き居住）したような場合には、その所有者が引き続き居住しているものとして取り扱われます（措通41-2）が、**空家にした期間があるときは、その年以後の全期間について住宅ローン控除の適用を受けられません。**

ただし、住宅ローン控除の適用を受けていた者が、勤務先から**転勤**の命令その他これに準ずるやむを得ない事由により居住の用に供しなくなった後、その事由が解消し、**再入居**した場合には、一定の要件（**居住しなくなる日までに届出書の提出等**）の下で、再入居した年以後の各年（再入居年に賃貸の用に供していた場合には、その再入居年の翌年以後の各年）について**住宅ローン控除の再適用が受けられる措置**が設けられています（措法41⑱～⑳、措規18の21⑰～⑱）。

また、平成21年度改正により、住宅の取得等をして居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に勤務先から転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由により居住の用に供しなくなった後、その事由が解消し、**再入居**した場合には、一定の要件（**当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等**）の下で、再入居した年以後の各年（再入居年に賃貸の用に供していた場合には、その再入居年の翌年以後の各年）について**住宅ローン控除の適用が受けられる措置**が設けられています（措法41㉑～㉓、措規18の21⑲）。（この措置は、平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用されます。また、平成25年度改正により、最初に居住の用に供した年の12月31日までの間に再居住した場合も対象となりました（平成25年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用）。

(C) 家屋の床面積（登記簿の面積）が50㎡以上であること

(D) 床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること

(E) 控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること