

居住用財産 取得編 ~住宅ローン控除①~

前回まで、マイホームを譲渡した場合の特例について見てきました。取得した場合も色々と特例（特典）があります。今回は、その中でも最もポピュラーな住宅ローン控除についてご紹介します。

1. 住宅ローン控除とは？

要はローンで家を買えばいいでしょ！？とつっこまれそうですが・・まずはその通りです。しかし、この税収不足の中において税金を免除してもらえる規定となりますので、かなり厳密な要件が求められています。なお、この規定は増改築をした場合にも適用がありますが、増改築については次回以降改めてご説明することとし、今回は取得に絞って適用要件を見ていきます。



(1) 居住者が住宅ローン等を利用してマイホームの新築又は中古住宅の取得をすること
自己資金で購入した場合に適用がないのは当たり前ですが、ここでひとつ重要な言葉が入っています。それは『**居住者**』です。これは所得税法の言葉ですが、大まかに言えば国内に住所を有する人ということです。従って、国外で購入したら居住者ではなくなってしまいますので、日本で取得した場合に限られます。取得した家についてもやや細かい条件がつきますが、それはのちほど。

(2) (1) の住宅を平成 25 年 12 月 31 日までに自己の居住用として使うこと

この期限はこれまでも何度も延長されてきましたが、現時点では平成 25 年で終わることとなっています。ここで大事なのは、**自己の居住用**として使うということです。したがって、生活の拠点ではない別荘の購入は当てはまらないということです。また、例えば父親がローンを背負って息子のために家を購入してあげたというケースや貸付用の住宅を取得したケースも同じくだめだということですね。

(3) 新築または中古住宅の取得の日から原則 6 か月以内に入居し、かつこの適用を受ける各年分の 12 月 31 日まで引き続き居住していること

取得してからしばらく放っておいてはだめで、**原則的に 6 か月以内に住み始めなければなりません**。住民票を移すだけというずるい方法もだめですよ。また、ローン控除は複数年に渡って適用できる（これも後ほどご説明します）ので、『各年分の』という表現になっています。さらに『引き続き』住み続けることが求められているため、毎年 12 月になったら戻ってくればいよいよ、というのは認められません。



(4) 控除を受ける年分の合計所得金額が 3,000 万円以下であること

要するに、高額所得者はこの特例に頼らなくても購入できますねということです。ここで掲げられている合計所得金額とは、年収とは異なります。給与所得には給与所得控除額がありますので、仮に**給与収入（額面）**だけなら約 3,336 万円が適用を受けられるかどうかのラインとなります。一方、**事業をされている方や不動産貸付を行っている方は、収入金額から経費を引いた金額が 3,000 万円以下**かどうかで判定します。また、適用を受ける年分ごとに判定を行いますので、例えば平成 23 年度は 3,000 万円を超えたから適用できない、翌平成 24 年度は下回ったから適用できる、というように一度適用できなくなっても再び 3,000 万円を下回ればまた適用できることとなります。

ワガメ『ずいぶんいろいろあるのね』

カツオ『次回もまだ続きがあるみたいだよ』