

# 居住用財産 取得編 ～住宅ローン控除②～

今回も引き続き、住宅ローン控除の要件について見ていきます。

## (5) 家屋については次の区分に応じて、それぞれ次の要件を満たすこと

①取得した家屋が新築または建築後使用されたことのない住宅の場合は、50㎡以上あり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自分の居住用として利用していること

まず、最低限50㎡以上の面積があることが必要となります。ここでいう面積は登記簿謄本に記載されている面積です。マンション等は共有部分が含まれる場合がありますが、その部分は除いた専有面積で判断します。2分の1以上が専ら居住用とは、たとえば店舗兼住宅や事務所兼住宅として購入した場合、このローン控除を適用するためには床面積の半分以上を居住用として使わなくてはなりませんよということを表しています。

それでは、例えば床面積80㎡の住宅を夫婦共有（持ち分は半分ずつ）で購入したらどうなるでしょうか？それぞれの持ち分は40㎡となり、50㎡を下回ってしまいます。しかしこの場合も、 $80\text{㎡} \geq 50\text{㎡}$ 以上として建物全体で判定してよいこととなっています。

②取得した住宅が中古の場合は、上記①を満たした上で、マンション等の耐火建築物の場合はその取得の日以前25年以内、耐火建築物以外の場合は同じく20年以内に建築されたものであること

中古住宅については建築されてから何年という縛りがありますが、これらに該当しなくても一定の耐震基準を満たしたものに等しいについては、適用が受けられる場合もあります。また、不正にこの規定を何度も使うことを防ぐために、親族等から中古住宅を取得した場合については適用がありません。

## (6) 10年以上に渡って分割返済することになっている一定の借入金及び債務であること

今度は借入金の要件になります。借入期間は10年以上でなければなりません。もし、これより早く返済できると見込める場合は・・・利率との兼ね合いもありますが、とりあえず10年で借りておいて繰り上げ返済した方がいいですね。

次に借入先ですが、一般的な市中の銀行等や住宅金融支援機構などの公の機関は当然対象となります。その他、金融機関から借りずに建設業者に対する直接的な債務や意外なところでは勤務先からの借入金もOKです。ただし、勤務先から借入れた場合は、無利子を含む1%未満の利率の借入金は対象となりません。一方、最近では変動金利による借入利率が1%を下回ることも珍しくありません。ローン控除の控除率は1%となります（次回ご説明します）が、仮に借入利率が1%を下回っていたとしても適用があります。利率が1%を下回っている限り、支払っている利息以上に税金が還ってくることとなり、おいしいですね。反対に、親や友達からの借入金はどんなに高い利息を支払っていてもだめです。返済がつい『なあなあ』になってしまい、税務署もその実態を把握できないからでしょう。

## (7) 適用除外

このローン控除の規定は、居住年を含むその前後2年間（計5年間ということですが）に、居住用財産を譲渡した場合の課税の特例（6,000万円以下の部分が税率20%→15%）や3,000万円控除の特例の適用を受けている場合は適用できません。



ワガメ『でも親から無利子で借りられるのなら、その方が得よね。』

カツオ『どうせならくれりゃあいいのに』