

非居住者期間中の取得等に係る住宅ローン控除の適用について

「住宅借入金等特別控除」（以下、「住宅ローン控除」といいます。）は、条文上「居住者が…新築等をした場合」に適用ができると規定されていたため、例えば海外転勤等で非居住者になっている方が海外に赴任中にマイホームの新築、取得等をした場合は、その後、海外赴任が終了しマイホームに居住したとしても、住宅ローン控除の適用が受けられませんでしたが、平成 28 年度税制改正により、非居住者期間中にマイホームの取得、新築等をした場合についても一定の要件を満たせば、住宅ローン控除の適用を受けられることとされております。

そこで、今回は非居住者期間中にマイホームの取得、新築等をした場合の住宅ローン控除の適用について 3 つのケースを用いてご説明いたします。

(1) 住宅ローン控除の概要

個人が住宅ローンにより住宅を購入・新築等した場合には、所得税が減額されます。減額される所得税額は入居した年によって異なります。

【控除額】

住宅借入金等の年末残高×控除率＝住宅ローン控除額（住宅ローン控除前の所得税の額が限度）

入居した年により控除対象となる住宅借入金等の控除額・控除率が異なります。

居住年	年末残高の 限度額	控除率	期間	居住年	年末残高の 限度額	控除率	期間
平成19年	2,500万円	1年目～6年目：1% 7年目～10年目：0.5%	10年間	平成23年	4,000万円 (5,000万円)	1% (1.2%)	10年間
		特例 1年目～10年目：0.6% 11年目～15年目：0.4%	15年間				
平成20年	2,000万円	1年目～6年目：1% 7年目～10年目：0.5%	10年間	平成24年	3,000万円 (4,000万円)	1% (1%)	10年間
		特例 1年目～10年目：0.6% 11年目～15年目：0.4%	15年間	平成25年	2,000万円 (3,000万円)	1% (1%)	10年間
平成21年	5,000万円 (5,000万円)	1% (1.2%)	10年間	平成26年 1月～3月	2,000万円 (3,000万円)	1% (1%)	10年間
平成22年	5,000万円 (5,000万円)	1% (1.2%)	10年間	平成26年4月～ 平成31年6月	(注) 4,000万円 (5,000万円)	1% (1%)	10年間

(注) 住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等の税率が8%又は10%である場合に適用されます。

個人間売買で消費税が課税されない場合は、平成 26 年 1 月～3 月と同額となります。

※一定の認定住宅については、上記の表のカッコ書内のものを適用します。

【非居住者期間中にローン控除の適用を受けるための一定の要件】

- ①住宅の取得等から6か月以内に生計一親族が入居し、その年の12月31日まで引き続き居住していること。
- ②本人（住宅の取得者）も帰国後に入居すること。

(2) 非居住者期間中にマイホームの取得等する場合に想定される3つのケース

	パターン	適用
ケース1	海外赴任中にマイホームの引渡を受け、その後、日本に帰国し、引渡後6か月以内にそのマイホームに居住した場合	居住年から10年間住宅ローン控除の適用が可能
ケース2	海外転勤となり妻子を連れて海外に居住している。海外赴任中にマイホームの引渡を受け、その後、日本に帰国したが、引渡後6か月以内にそのマイホームに居住しなかった場合	住宅ローン控除は適用できません（帰国後も使えません）。
ケース3	単身赴任で家族を残し海外赴任をしており、海外赴任中にマイホームの引渡を受けた。本人は2年後、海外赴任が終了し、帰国後そのマイホームに居住したが、妻と子が引渡後6か月以内にそのマイホームに居住している場合	妻と子の居住年から10年間住宅ローン控除の適用が可能。（注）

(注) ケース3の場合で非居住者期間中にローン控除の適用を受けるためには、「納税管理人」を選任し、届出をする必要がありますので、注意が必要です。
(担当：河野 哲也)