



《会計・税務の知識》 住宅ローンの借り換えと住宅ローン控除

近年、低金利が続いていますが、住宅ローンを抱えている方にとっては、今後の金利動向は注視すべきトピックです。中には、より金利の低い銀行の住宅ローンへ借り換えを行い、返済額を軽減させようとする方もいると思います。今回は、住宅ローン控除を利用している方が、借り換えを行った時の注意点を伝えします。

1. 借り換える住宅ローンの条件

住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローンは、住宅の新築、取得又は増改築等のために直接必要な借入金又は債務でなければなりません。したがって、住宅ローン等の借換えによる新しい住宅ローン等は、原則として住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

しかし、次のすべての要件を満たす場合は、対象とすることができます。

1: 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかであること。

2: 新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

なお、住宅借入金等特別控除を受けられる年数は、居住の用に供した年から一定期間であり、住宅ローン等の借換えによって延長されることはありません。

2. 借り換えに際し発生する費用

通常、住宅ローンの借り換えにおいては、銀行の借換え手数料や登記手数料等の諸経費の負担が必要となります。その諸経費を含めて借り換えをする場合、新たな住宅ローン等の借入時の金額が借換え直前における当初の住宅ローン等の残高よりも多くなる事があります。

しかし、これらの経費は「家屋の新築等又は増改築の資金」には該当しないため、住宅ローン控除の対象にはならない点に注意が必要です。

3. 借り換えの場合の控除額の計算

新たな住宅ローン等における住宅借入金特別控除の

計算ですが、当初借入時の計算の方法と違うので、注意が必要です。次の計算によって算出された金額が控除の対象となる住宅ローン等の年末残高となります。

A=借換え直前における当初の住宅ローン等の残高

B=借換えによる新たな住宅ローン等の借入時の金額

C=借換えによる新たな住宅ローン等の年末残高

1 $A \geq B$ の場合(既存の借入残高 \geq 新規の借入残高)
対象額=C

2 $A < B$ の場合(既存の借入残高<新規の借入残高)
対象額=C \times A/B

4. 計算の具体例

例えば、住宅借入金特別控除額が住宅ローンの年末残高の1%である方(H21年に新規借入をされた場合最高5000万円がローン控除の対象となります。)で、

A=4,000万円

B=4,200万円

C=4,150万円の、

年末の住宅ローンの年末残高が、実際には4,150万円であるのに対し、住宅取得資金特別控除額は、下記のようになります。

$4,150 \text{万円} \times 4,000 \text{万円} / 4,200 \text{万円} = 3,952 \text{万円}$

$3,952 \text{万円} \times 1\% \approx 39 \text{万円}$

この場合に、住宅ローンの年末残高を4,150万円として、控除額を ≈ 41 万円とすることは間違いとなります。

5. 年末調整でローン控除を受ける場合の添付書類

実務上、年末調整にて住宅ローンを行う際には、住宅借入金等特別控除申告書が必要ですが、別途上記A~Cの金額を証明できる書類が必要となります。

借換え直前における当初の住宅ローン等の残高を証明するには、借り換え前の銀行が発行した完済証明書で確認できます。

銀行によっては請求しないと完済証明を発行しない場合がありますので、準備されていない場合はお早めに銀行にお問い合わせください。

(担当:池田)