

# 税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室<sup>140</sup>〕所得税関係

## 中古住宅を取得した場合 (住宅借入金等特別控除の適用要件)

**Q** 中古住宅を取得した場合の住宅借入金等特別控除の適用要件を教えてください。

**A** 住宅借入金等特別控除とは個人が住宅ローン等を利用して、マイホームを新築、取得又は増改築等(以下「取得等」といいます。)をし、令和3年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で一定の要件を満たす場合において、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するものです。

個人が中古住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次のすべての要件を満たすときです。

(注)平成28年3月31日以前の家屋の新築や購入又は増改築等について、居住者以外の方は住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

- (1) 取得した中古住宅が次のいずれにも該当する住宅であること。
  - イ 建築後使用されたものであること。
  - ロ 次のいずれかに該当する住宅であること。
    - (イ) 家屋が建築された日からその取得の日までの期間が20年(マンションなどの耐火建築物の建物の場合には25年)以下であること。
    - (ロ)地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する建物であること。
    - (ハ)平成26年4月1日以後に取得した中古住宅で(イ)又は(ロ)のいずれにも該当しない一定のもの(要耐震改修住宅)のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修(租税特別措置法41条の19の2(既存住宅の耐震改修をし

た場合の所得税額の特別控除)第1項又は41条の19の3(既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除)第6項若しくは第8項の適用を受けるものを除きます。)により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。

(イ)「耐火建築物」(ロ)「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する建物」(ハ)「要耐震改修住宅を取得した場合(住宅借入金等特別控除)」について詳しくは国税庁のホームページ(タックスアンサー)をご参照ください。

ハ 取得の時に生計を一にしており、その取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者などからの取得でないこと。

ニ 贈与による取得でないこと

(2) 取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。

(3) この特別控除の適用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。

(4) 取得した住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。

(注)この場合の床面積の判断基準は、次の通りです。

イ 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。

ロ マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分(共有部分)については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。

ハ 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。

ニ 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分(専有部分)の床面積によって判断します。

地域社会の繁栄のために。

PROSPERITY FOR LOCAL COMMUNITIES WORLDWIDE



鍋林株式会社

www.nabelin.co.jp

環境 ISO14001  
品質 ISO 9001  
認証取得

(5) 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている中古住宅の取得のための一定の借入金又は債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。）があること。

一定の借入金又は債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子又は0.2%（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%）に満たない利率による借入金は、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、

親族や知人からの借入金は全て、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

(6) 居住の用に供した年とその前後の2年ずつの5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例など（租税特別措置法31条の3第1項、35条1項（同条3項の規定により適用する場合を除きます。）、36条の2、36条の5若しくは37条の5又は旧租税特別措置法37条の9の2）の適用を受けていないこと。

（税制委員会：赤羽総一郎、青木稔、山口優子  
グループ稿）

（監修：関東信越税理士会 松本支部）

松本法人会

## 部会紹介 シリーズ

第32回

## 行ってきました! 南部部会

### 地域に活気を与え、暮らしを支える

松本市の南西部にある今井、神林、笹賀、空港東地区。私たちの暮らしを支える様々な施設が点在していますが、中でも近年、地域に活気を与えているのがサッカーJリーグで熱戦を繰り広げる松本山雅FCのホームスタジアム「サンプロアルウィン」です。今年も最後まで目の離せない展開が続いていますが、ホーム試合の際には本当に大勢のサポーターがスタンドに集まりチームに勇気を与えています。その熱気は全国的にも有名です。アルウィンを含めてやまびこドームや市営サッカー場、陸上競技場、馬術競技場や、家族連れでにぎわい子供たちが一日中遊べる自然豊かな公園施設など、この一帯は信州スカイパーク（松本平広域公園）と名付けられ市民の憩いの場となっています。

スカイパークの名にも関連しているのが、同地区の信州まつもと空港です。同空港は国内で最も標高の高い場所にあり、日本一着陸の難しい空港ともいわれていますが、開港以来、空の玄関口として大勢の方々を

迎えています。このほど神戸便も就航され、更なる利用が期待されています。

笹賀地区にあります地域の食を支えている松本市公設地方卸売市場では、先日「市場まつり」が開催され、大勢の市民が参加し新鮮な水産物や青果、花きの販売で大いににぎわったそうです。様々な魅力いっぱいの南部部会でした。

（上兼健司編集委員）

#### 南部部会

該当エリア：松本市今井、神林、笹賀、空港東地区  
会員数：248社

部会長：峠賢治氏（片倉機器工業株）

部会長より：これからの季節は少し寒いかもしれませんが、「信州スカイパーク」はランニングやサイクリング、お子さんも楽しめる公園施設も充実しているおすすめスポットです。

## 部会便り

### 豊科部会が設立50周年記念事業 を実施しました

～豊科北中学校・豊科南中学校に記念品を贈呈～

今年、設立50周年を迎えた豊科部会（高山政登部会長）では、記念事業の一環として地元の豊科北中学校（10月16日）と豊科南中学校（10月21日）に対しまして、記念品（プロジェクター、クリアファイル）を贈るとともに、松本税務署にご協力を頂き、「税務署の仕事」というテーマで中村署長さんに記念講演

を行っていた  
だきました。

会員企業の皆様、地域の皆様にご協力をいただき50周年を迎えることが出来ました。これからもどうぞよろしくお願い申し上げます。



◀地元中学校を訪  
しました



▶講師の中村松本  
税務署長