



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F  
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階  
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@str-tax.jp](mailto:info@str-tax.jp) <http://www.str-tax.jp>

2024 年 5 月 2 日(木)

## 住宅ローン控除の要件

### 住宅ローン控除って何？

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等をし、自己の居住の用に供したときは、一定要件下で、住宅ローンの年末残高を基準として、所得税を控除することができます。正式名称は「住宅借入金等特別控除」といいます。

新築の場合の住宅ローン控除が受けられる要件を確認してみましょう。

### 住宅ローン控除の要件（新築の場合）

- 住宅取得後 6 か月以内に居住していること
- 控除を受ける年分の年末まで引き続き居住の用に供していること
- 床面積50（特例は40）平方メートル以上かつ居住用に2分の1以上を供していること
- 住宅ローン控除を受ける年の合計所得が 2,000（特例は 1,000）万円以下であること
- 10 年以上のローンであり、民間の金融機関や住宅金融支援機構などの住宅ローンであること
- 2 つ以上住宅がある場合は、主として居住の用に供する住宅であること
- 居住用財産の譲渡特例等、一定の譲渡所得の特例を居住年および前 2 年の 3 年間受けていないこと
- 居住年の翌年以後 3 年以内に、居住した

住宅以外の一定の財産を譲渡し、一定の譲渡所得の特例を受けていないこと

●住宅の取得（土地等の取得を含む）は、生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと

●贈与による住宅の取得でないこと

### 「住んでいるか」が重要

要件の通り、住宅ローン控除は住んでいなければ受けられません。ただし転勤で居住を移す場合は、単身赴任等で家族が引き続き居住していれば住宅ローン控除は継続して受けられます。

「住宅ローン控除も受けられないし、賃貸にして利益を」と考える方もいるかもしれませんが、賃貸にした場合は金融機関の住宅ローンは特別金利等の優遇がなされている関係で規約違反となり、一括返済を求められることが一般的です。

また、悪質な不動産投資会社等が、顧客に対して「居住用と言えばローンが通る」等の話を持ちかけていたケースも報道されています。「知らなかった」では済まされませんので、ご注意ください。



フラット 35 を悪用した事件もありました。