

## 住宅借入金等特別控除の適用対象となる借入金の借換え

**事例** 私は、語学教室を経営（法人経営）していますが、いままで賃借していた教室が手狭となったため、隣地を購入して教室兼自宅建物を建設し、住宅借入金等特別控除の適用を受けていますが、当初のA銀行の借入金より、より低利であるB銀行の借入金に借り換えることになりました。借換え後の住宅借入金等特別控除額の金額はどのようにになりますか。

建設完成年月 平成16年2月

入居年月 平成16年2月

土地 面積180㎡（教室の駐車場として40㎡利用）

購入価額 5,000万円

建物 鉄骨造3階建（総床面積220㎡）

1階床面積 100㎡

60㎡を語学教室に利用（法人に賃貸）

40㎡が居住用と教室の併用

2階床面積 60㎡ 自宅として利用

3階床面積 60㎡ 自宅として利用

購入価額 3,000万円

借換年月 平成17年5月

〔現在の借入金の状況〕

① 土地 購入時の借入金額 4,000万円

平成16年末の借入金残高 3,900万円

借換え直前の借入金残高 3,820万円

② 建物 購入時の借入金額 2,000万円

平成16年末の借入金残高 1,950万円

借換え直前の借入金残高 1,880万円

〔借入後の借入金の状況〕

借換え時の借換手数料 30万円

借換え時の登記料等 30万円

借換えによる借入金額（借入口は一つとなります。） 5,600  
万円

本年度末の借入金残高 5,540万円

なお、借入金の償還期限等の要件は満たしており、また所得金額も3,000万円未満です。

### 結論

住宅借入金等特別控除の適用は受けられ、その金額は270,900円となる。

### 解説

#### 1 借入金等を借り換えた場合の取扱い

家屋の新築等（敷地の取得を含む。）又は増改築等に係る借入金等の金額を有している場合において、当初の借入金等を消滅させるために新たな借入金を有することとなるときは、新たな借入金当初の借入金等を消滅させるものであることが明らかであり、かつ、新たな借入金を家屋の新築等又は増改築等の資金に充てるとしたならば、措置法第41条第1項第1号又は第4号に規定する要件を満たしているときに限り、その新たな借入金等を住宅借入金等特別控除の対象として取り扱うこととされている（措通41-16）。

〔所得事例九〕

#### 2 借換えに際し発生する費用の取扱い

新たな借入金等に借り換える際に発生する、借換えに伴い生じた手数料、登記料等については、上記1の「家屋の新築等又は増改築等の資金に充てるとしたならば」とされており、新築等又は増改築等の資金には該当しないため、住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の年末残高には含まれないこととなる。

#### 3 借換えをした場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金額

次の算式により算定することになる。

$$\text{本年の住宅借入金等の年末残高} \times \text{借換え直前の当初の住宅借入金等の残高} \div \text{借換えによる新たな住宅借入金等の当初金額}$$

#### 4 本事例の検討

##### (1) 新たな借入金が住宅借入金等特別控除の対象となるかどうかの検討

新たにB銀行からの借入金により、A銀行からの当初借入金の残債の返済を実行しており、かつ、新たなB銀行からの借入金が家屋の新築等（敷地の購入を含む。）のための資金に充てるものであり、新たな借入金が措置法第41条に規定する要件を満たしているため、この新たな借入金については住宅借入金等特別控除の適用対象となる。

##### (2) 住宅借入金等特別控除の対象となる年末借入金残高の算定

本事例では、建物新築の借入金、土地の取得のための借入金、借換費用を含め一本化して借り換えていることから、新たな借入金を区分する必要がある。

###### ① 借換え時の借入手数料及び借換え時の登記料等の比率の算定

$$(300,000\text{円} + 300,000\text{円}) \div (300,000\text{円} + 300,000\text{円} + 38,200,000\text{円} + 18,800,000\text{円}) = 0.0104$$

###### ② 建物と土地の居住用部分の年末借入金残高の算定

借換え時の当初借入金が建物分38,200,000円、土地分18,800,000円、合計57,000,000円であり、それに借換え時の費用600,000円を加えて借り換えているため、年末借入金残高については、次の計算により算定される。

###### i 住宅の年末借入金残高の算定

新たな借入金の年末借入金残高を、借換え時の当初借入金残高の割合で区分する。

$$55,400,000\text{円} \times (1 - 0.0104) \times 38,200,000\text{円} \div (38,200,000\text{円} + 18,800,000\text{円}) = 36,741,591\text{円}$$

次に、建物分に区分された年末借入金残高に居住用割合（前掲「住宅借入金等特別控除の適用対象となる借入金」の【解説】参照。）を乗じて、住宅借入金等特別控除の対象となる居住用部分に係る年末借入金残高を算定する。

$$36,741,591\text{円} \times 64.09\% = 23,547,685\text{円}$$

###### ii 土地の年末借入金残高の算定

新たな借入金の年末借入金残高を、借換え時の当初借入金残高の割合で区

分する。

$$55,400,000円 \times (1 - 0.0104) \times 18,800,000円 \div (38,200,000円 + 18,800,000円) = 18,082,248円$$

次に、土地分に区分された年末借入金残高に居住用割合を乗じて、住宅借入金等特別控除の対象となる居住用部分に係る年末借入金残高を算定する。

$$18,082,248円 \times 49.84\% = 9,012,192円$$

(3) 住宅借入金等特別控除額の算定

上記(2)で算定された建物及び土地の年末借入金等の合計額に1%を乗じた金額が住宅借入金等特別控除額となる。

$$(18,082,248円 + 9,012,192円) \times 1\% = 270,900円 (100円未満切捨て)$$

《参考文献》

- 武田昌輔監修『DHCコンメンタール所得税法』第7巻「措置法第41条 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」(第一法規)
- 武田昌輔, 神谷修監修『DHC所得税務積義』第2巻「住宅借入金等を有する場合の特別税額控除」(第一法規)

**本事例のポイント**

借換えの際の新たな借入金の資金によって、当初の借入金の残高の返済を実行していることを明らかにしておくことが必要である。

〔所得事例九〕