



今月のテーマ 「住宅ローンの借換えは住宅ローン控除の対象になるか」

1. Q 住宅の取得にあたって借り入れた住宅ローンを金利の低いローンに借り換えることは少ないと思いますが、引き続き住宅ローン控除の適用を受けることができるのでしょうか？

A 結論から言えば、原則、住宅ローン控除の適用はできません。借り換えによる新しい住宅ローンは、住宅の新築、取得又は増改築のために必要な借入金でなければならないからです。従って、住宅ローンの借り換えによる新しい住宅ローンは、従前の住宅ローンを消滅させるための新たな借入金であり、原則として住宅ローン控除の対象とはならないという考え方をとっています。

2. Q 原則として住宅ローン控除の対象にならないということは、何か要件を満たせば例外的に控除対象になると考えられますね。

A はい、そうです。次の(1)、(2)の全ての要件を満たす場合です。すなわち、
(1)新しい住宅ローンが当初の住宅ローンの返済の為のものであること。
(2)新しい住宅ローンが10年以上の償還期間であることです。

つまり、借り換え後の控除対象住宅ローンの年末残高は、新しい住宅ローンの借入金額と比べて、借り換え直前の残高の方が多い又は等しい時は「借り換えた新しい住宅ローンの年末残高」が住宅ローン控除の対象になります。一方で、借り換え直前の残高よりも新しい住宅ローンの借入金額の方が多い場合は、「借り換えた新しい住宅ローンの年末残高×借り換え直前の借入残高÷借り換えた新しい住宅ローンの借入金額」で求めた金額が対象になります。

3. Q 借り換え後の住宅ローン控除の手続きは、給与所得者とそれ以外の人では異なりますか？

A 給与所得者は、年末調整で対応することになります。しかし、年末調整までに新しい借入先から発行される「住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書」が間に合わない場合は、確定申告が必要になります。また、その他の人達も確定申告で控除します。



FMサガ、NBCラジオ佐賀「野中税理士の税務相談コーナー」放送中!

1月放送は 1月 11日、25日(FMサガ) 【第2、4火曜】午後4時30分～
1月 6日、20日(NBCラジオ佐賀) 【第1、3木曜】午後2時10分～

今日の一句

北国では雪のり情報が入ってくる季節になりました。そこで一句…

「昔日のハグし続けた日を思う」(コロナ終息を望む)

♪ 全部抱きしめて Kinki Kids (吉田拓郎)

今日の一言

「欠点があるから強くなれる。
迷いがあるから賢くなれる。」

(イギリス チャーチル首相の奥さん)

意味：ナチスドイツと戦争か講和か

九星占い (1月)



《一白水星》

一歩一歩地道な努力が必要です。楽をおぼえようと信用を失う事に。人が嫌がる事も進んで引き受けることが運氣UPに!

《二黒土星》

人間関係が良好となります。何か困る事が起きても、周りの人が助けてくれます。コミュニケーション能力を磨きましょう。

《三碧木星》

遊びも、仕事も充実する年です。何事も目標を立て実行するのが大切です。有言実行を心掛けると良いでしょう。

《四緑木星》

社交運がとも良く良縁に恵まれるでしょう。いい加減なことをしない様に気を付けてください。信用第一にね。

《五黄土星》

自分自身を見直しつつ、何事にも振り返りが必要。強引に物事を進めないように気を付けて! コツコツと計画的にね。

《六白金星》

物事が順調に進むでしょう。情報収集や根回しが大切です。事にあたる時は、人脈をフルに使って進めましょう。

《七赤金星》

スケジュール管理が大切な年です。大切な約束は事前のチェックを! 遊びも仕事も順調です。暴饮暴食に注意!

《八白土星》

縁の下の力持ちに徹しましょう。問題が起きても、焦らずどっしりと構えて事に当たりましょう。将来を見据えて力を蓄える時期です。

《九紫火星》

思い切った色々な事にチャレンジしましょう。人との関わり方で物事が左右される時です。曖昧な受け答えに気を付けてください。