

## 国内保険と住宅ローン控除

坂本和則 相談部 東京相談室

花野 稔 相談部 大阪相談室

住宅ローンによりマイホームを購入したものの、転勤のために転居しなければならないケースがあります。このような場合には、住宅借入金等特別控除（以下、「住宅ローン控除」）の適用がどう取り扱われるのかが、疑問となります。

今回は、国内転勤に伴う住宅ローン控除の取り扱いについて、転勤の時期などによる適用の違いなどを中心に解説します。なお、海外勤務者の住宅ローン控除については、平成28年度税制改正で取り扱いに関する改正が行われましたので、最終ページで紹介しています。

住宅ローン控除の適用を受けるためには、ここで解説している居住に係る要件以外にも、控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であることなどの要件を満たす必要があります。

### 1. 住宅ローン控除の居住要件

住宅ローン控除を受けるための要件のうち、居住に係る要件は一定の「新築住宅」もしくは「既存住宅（耐震基準または経過年数基準に適合するもの）」の取得または一定の「増改築等」（以下、「住宅の取得等」）をした者が、その家屋または増改築等をした部分をその住宅の取得等の日から6カ月以内に居住の用に供し、かつ、この控除を受ける年の12月31日（その者が死亡した日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続き居住していることとされています。

この居住要件に関し、転勤などのやむをえない理由により家族と一時的に別居するような場合については、以下のとおり、一定の要件を満たすときは、①本人が居住の用に供さなかった場合であっても「居住の用に供した場合」として、②本人が引き続き居住していないことになった場合であっても「引き続き居住の用に供している場合」として、それぞれ取り扱うこととされています。

#### ①「居住の用に供した場合」とされる場合

本人が、転勤などのやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他一定の親族と日常の起居を共にしていない場合において、住宅の取得等の日から6カ月以内にその家屋等をこれらの親族がその居住の用に供したときで、やむを得ない事情が解消した後は本人が共にその家屋に居住することになると認められるとき。

②「引き続き居住の用に供している場合」とされる場合

本人が、転勤などのやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他一定の親族と日常の起居を共にしないこととなった場合において、その家屋等をこれらの親族が引き続きその居住の用に供しており、やむを得ない事情が解消した後は、本人が共にその家屋に居住することになると認められるとき。

## 2. 転勤の時期などによる住宅ローン控除の適用関係

転勤などにより、居住の用に供しなくなった後に再び居住の用に供した場合などの住宅ローン控除の適用関係は、居住開始時期や転勤の時期、また家族帯同での転勤か単身での転勤かなどによって異なります。この適用関係の概要は、次表のとおりです（以下、家屋を居住の用に供した年を「居住年」、居住の用に供しなくなった後に再び居住の用に供した年を「再居住年」という）。

■転勤中の各年、および再居住年または居住年以後の各年の適用関係

（○：適用（または再適用）あり／×：適用なし \*：前項②に該当／\*\*：前項①かつ②に該当）

	家族帯同での転勤		単身での転勤で、前項②に該当	
	転勤中	再居住年以後 (注1)	転勤中	再居住年以後
(1) すでに住宅ローン控除の適用を受けていた者が転勤した場合	×	○	○*	○
(2) 居住年の12月31日まで転勤した場合で ・居住年の翌年以後に再居住 ・居住年と同一一年中に再居住	×	○	○*	○
	(注2)	○	(注2)	(注2)
(3) 一度も居住することなく転勤した場合	×	×	○**	○

注1：再居住年において家屋を賃貸していた場合は、再居住年の翌年以後の各年。

注2：居住年と同一一年中に再居住の場合は、転勤中の期間が同一年（居住年＝再居住年）に含まれるので、表では「再居住年以後」のみ表示。また、納税者本人が居住年中に再居住することになり、単身での転勤を区分して表示する意味に乏しいと考えられるので省略。

### [1] すでに住宅ローン控除の適用を受けていた人が転勤した場合

(1) 家族帯同での転勤

家族帯同での転勤により、居住の用に供しなくなった日の属する年以後の居住の用に供していない各年については、住宅ローン控除の適用は受けられません。

転勤が終了し、その家屋を再び居住の用に供した場合は、下記のすべての要件を満たすときは、再居住年（その年において、その家屋を賃貸していた場合は、その年の翌年）以後、残存控除期間について、住宅ローン控除の再適用を受けることができます。再適用を受けることができる残存控除期間は、居住年に応じる控除対象期間のうちの残存控除期間であり、居住していなかった期間だけ控除期間が延長されるわけではありません。この点は下記（2）においても同じです。

**【要件】**

- ・居住の用に供しなくなったことについて、勤務先からの転任の命令その他これに準じるやむを得ない事由があること。
- ・平成15年4月1日以後に、その家屋をその者の居住の用に供しなくなったこと。
- ・家屋を居住の用に供しなくなる日までに、一定の手続きを行っていること。

なお、再び居住の用に供した場合に、再適用を受けるための手続きは以下のとおりです。

- その家屋を居住の用に供しなくなる日までに必要な手続等  
次の書類を、その家屋の所在地の所轄税務署長に提出します。
  - ・「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」
  - ・未使用分の「年末調整のための（特定増改築等）住宅借入金等特別控除証明書」および「給与所得者の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書」（税務署長から交付を受けている場合に限る）
- 再び居住の用に供した日の属する年以後、再適用を受ける最初の年分の手続等  
必要事項を記載した確定申告書に、以下の書類を添付し、納税地の所轄税務署長に提出します。
  - ・「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書（再び居住の用に供した方用）」
  - ・「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（2カ所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書）
  - ・「住民票の写し」（個人番号が記載されていないもの）
  - ・給与所得者の場合は「給与所得の源泉徴収票」

再適用を受ける2年目以後の年分も確定申告書を提出して再適用を受けることとなりますが、再適用を受ける最初の年分について確定申告書を提出して再適用を受けた給与所得者は、2年目以後の年分については、年末調整により再適用を受けることができます。

**（2）単身での転勤**

単身での転勤で、前項「住宅ローン控除の居住要件」で取り上げた（2）－②に該当する場合は、引き続き居住の用に供しているとされますので、転勤中の各年についても住宅ローン控除の適用を受けることができます。

**[2] 居住年の12月31日までに転勤した場合**

**（1）家族帯同での転勤**

前項「住宅ローン控除の居住要件」で説明したとおり、控除を受けるための要件として、居住年の12月31日（その者が死亡した日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続き居住していることが必要であることから、居住年の12月31日までに家族帯同で転勤し、居住の用に供しなくなった場合は、住宅ローン控除の適用は受けられません。

ただし、居住年以後（平成24年12月31日以前に居住の用に供しなくなった場合は、居住年の翌年以後）、再居住した場合で、下記のすべての要件を満たすときは、再居住年（その年において、その家屋を賃貸

していた場合は、その年の翌年)以後、残存控除期間につき、住宅ローン控除の適用を受けることができます(注)。

**【要件】**

- ・居住の用に供しなくなったことについて、勤務先からの転任の命令その他これに準じるやむを得ない事由があること。
- ・平成21年1月1日以後に、その家屋をその者の居住の用に供しなくなったこと。
- ・当初、住宅の取得の日から6カ月以内にその者の居住の用に供していたこと。

注：「再居住年」に関し、平成25年度税制改正前は、再居住年が居住年の翌年以後である場合に限り適用があることとされ、居住年と再居住年が同一年である場合(同一年に<居住 → 転居 → 再居住>)には、住宅ローン控除の適用がないとされていました。この同一年中に再居住した場合について、平成25年度税制改正において、平成25年1月1日以後に居住の用に供したときは、控除の適用を受けることができるとされました。これにより、居住の用に供した日が平成21年1月1日以後で平成24年12月31日以前であるときは、再居住年は、居住年の翌年以後であることが要件となりました。

なお、再び居住の用に供した場合に、適用を受けるための手続きは以下のとおりです。

- その家屋を居住の用に供しなくなる日までに必要な手続等  
手続きは不要です。
- 再び居住の用に供した日の属する年以後、再適用を受ける最初の年分の手続等  
必要事項を記載した確定申告書に、「住民票の写し」と「登記事項証明書」(原本)、請負契約書の写しなど住宅借入金等特別控除等に係る添付書類のほか、以下の書類を添付し、納税地の所轄税務署長に提出します。
  - ・「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用)」
  - ・転勤などが生じる前において、居住の用に供していたことを証する書類(その家屋を当初、居住の用に供した日が記載されている「住民票の写し」など)
  - ・転勤などにより、その家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類

適用を受ける2年目以後の年分については、「[1]すでに住宅ローン控除の適用を受けていた人が転勤した場合」において再適用を受ける2年目以後の年分の場合と同様です。

**(2) 単身での転勤**

単身での転勤で、前項「住宅ローン控除の居住要件」で取り上げた(2)－②に該当する場合は、引き続き居住の用に供しているとされますので、転勤中の各年についても住宅ローン控除の適用を受けることができます(居住年の同一年中に再居住の場合は、2ページ表の注2を参照)。

**[3] 一度も居住することなく転勤した場合**

一度も居住することなく転勤した場合は、転勤中はもちろん、転勤解消後に居住の用に供した場合であっても、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

ただし、単身での転勤で、「住宅ローン控除の居住要件」で取り上げた(2)－①かつ②に該当するときは、住宅の取得等から6カ月以内に居住の用に供し、かつ、引き続き居住の用に供しているとされますので、転勤中の各年および居住年以後の各年について控除の適用を受けることができます。

#### 【海外勤務者と住宅ローン控除】

平成28年度税制改正前は、海外勤務者などの非居住者が、帰国後の住居の確保のために前もって住宅の取得等をした場合については、住宅ローン控除の適用を受けることができないこととされてきました。しかし、平成28年度税制改正において、帰国後に居住者として住宅の取得等をする場合と帰国直前に非居住者として住宅の取得等をする場合の平仄を合わせる観点から、居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の取得等をした場合についても、控除の適用を受けることができることとされました。

この改正は、平成28年4月1日以後に住宅の取得等をする場合について適用されています。

内容は2016年9月30日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家(弁護士、公認会計士、税理士など)にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製(コピー)することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。

みずほ総合研究所 相談部東京相談室 03-3591-7077 / 大阪相談室 06-6226-1701  
<http://www.mizuho-ri.co.jp/service/membership/advice/>