

非居住者から再び居住者となった場合の 住宅ローン控除の再適用

税理士 高山 政信

〔事例〕

非居住者甲は、内国法人の社員である。3年前（平成12年）に国内に新築住宅を取得して住宅ローン控除の適用を受けていた。平成14年1月に出向により海外の現地法人へ転勤したが、平成15年2月になって急遽帰国して、その住宅に居住し続けている。

平成15年度税制改正により、会社都合等で非居住者になった場合等について、再び居住者となった場合に住宅ローン控除を適用することとなるが、甲についても適用があるのか。

〔ポイント〕

平成15年度税制改正により、一定の要件の下、非居住者となって住宅ローン控除の適用がなくなった者についても、帰国後、再度適用されることとなったが、住宅ローン控除の概要及び帰国後の再適用の要件に分けて検討する。

〔検討〕

1 住宅ローン控除の概要

(1) 改正前の概要

居住者が、国内において住宅の用に供する一定の居住用家屋の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは建築後使用されたことのある一定の既存住宅の取得（配偶者等特別の関係がある者からの取得及び

贈与による所得は除かれる。）又はその者の居住の用に供している家屋で一定の増改築（以上を「住宅の取得等」という。）をして、これらの家屋（増改築等をした家屋については増改築等に係る部分）を平成10年1月1日から平成16年12月31日までの間に、その者の居住の用に供した場合（その新築若しくは取得又は増改築等の日から6月以内に居住の用に供した場合に限られる。）において、その者が当該住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有するときは、当該居住の用に供した日の属する年（居住年）以後一定期間の各年のうち、その者のその年分の所得税に係るその年の合計所得金額が一定の金額以下である年については、その年分の所得税の額から、住宅ローン控除額（所得税額控除）を控除することと規定されていた（措法41①）。

その住宅ローン控除の控除期間、住宅借入金等の年末残高に対する控除率等は、その居住年によって異なっている。例えば、居住日の属する年が平成11年若しくは平成12年である場合又は居住日が平成13年1月1日から同年6月30日までの期間内である場合には、住宅ローン控除の控除期間は15年、控除率は15年間住宅借入金等の年末残高の1.0%、そして各年の最大控除額は50万円とされていた。

(2) 非居住者となった場合の取扱い

この住宅ローン控除制度は、その居住年以後一定期間において所得税額の控除を受けること

とされていたが、住宅の取得等の日から6月以内に居住の用に供し、かつ、その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していることが要件とされ、その適用は居住者に限定されていた。したがって、居住者の場合では、転勤、転地療養その他やむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他生計を一にする親族と日常の起居を共にしていない場合において、その家屋をこれらの親族が引き続き居住の用に供しており、そのやむを得ない事情が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認めるときは、その者がその家屋を引き続き居住の用に供しているものとして取り扱うこととされているが、非居住者の場合は、その取扱いの適用がない。

2 転勤後の再居住と住宅ローン控除の再適用

(1) 概要

平成15年度税制改正により、住宅ローン控除の適用を受けていた居住者が、勤務先から転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由に基因して、その適用の対象となる居住用家屋又は既存住宅等をその者の居住の用に供しなくなったことにより、住宅ローン控除の適用が受けられなくなった後、当該家屋を再びその者の居住の用に供した場合、当初の居住年以後6年間の各年のうち、その者が当該家屋を再び居住の用に供した日の属する年（ただし、当該家屋を賃貸の用に供していた場合は、その年の翌年）以後の各年について、特別控除を再び適用することができることとされた（措法41⑧）。

この特例は、平成15年4月1日以後に居住の用に供しなくなった場合について適用される。

(2) 再居住による再適用の要件等

平成15年4月1日以後にその住宅を居住の用に供しなくなった場合で、その後当該事由が解

消し、再び当該住宅に入居して、住宅ローン控除の再適用を受ける場合には、次の要件を満たすことが必要である。

- ① 家屋の居住の用に供しなくなった日の属する年の前年分以前において、住宅ローン控除の適用を受けていた者であること。
- ② 居住の用に供しなくなったことが、給与等の支払をする者（勤務先）から転任の命令に伴う転居又はその他これに準ずるやむを得ない事由に基因していること。
- ③ 再び居住の用に供した日（再居住の日）が居住年に応じ、次の期間内であること。
 - イ 居住年が平成11年、平成12年又は平成13年前期（平成13年1月1日から同年6月30日）である場合……その居住年以後15年間
 - ロ 居住年が平成13年後期（平成13年7月1日から同年12月31日）、平成14年又は平成15年である場合……その居住年以後10年間
 - ハ 居住年が平成10年又は平成16年である場合……居住年以後6年間
- ④ 再居住の日以後の各年においてその年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続き居住の用に供していること。

なお、再居住の日の属する年に家屋を賃貸の用に供している場合には、再居住の日の属する年の翌年から再適用となることから、住宅ローン控除の再適用を受けるための確定申告も、再居住の日の属する年の翌年分からとなる。

3 まとめ

本件では、甲は平成14年1月に居住の用に供しなくなったもので、再適用の要件である平成15年4月1日以後に居住の用に供しなくなったものではないので、住宅ローン控除の適用はない。