

非居住者期間中に住宅の取得等をした場合の 住宅借入金等特別控除の適用について

税理士 高山 政信

〔事例〕

内国法人甲のA国子会社に3年間の出向を命じられた乙は、現在その妻子とともにA国で生活している。出向期間が満了する本年9月に家族そろって帰国し、乙はその後本邦において甲での勤務に服することとなっている。

乙は、本年9月に帰国した後に家族とともに居住するための家屋を、本年5月に一時帰国した際に購入した。なお当該購入物件は住宅借入金等特別控除の要件を満たすものであり、購入に際して設定した35年の住宅ローンも同様である。

平成28年度の税制改正で非居住者の場合も住宅借入金等特別控除が適用されるようになったとのことだが、具体的にどのような場合に適用されるのか。また、帰国が延期になった場合も適用できるのか。

〔ポイント〕

平成28年度 税制改正でなされた住宅借入金等特別控除等における要件の改正について、以下の事項に従って検討する。

- 1 住宅借入金等特別控除の概要（改正前）
- 2 平成28年度税制改正
- 3 事例の場合における適用関係
- 4 非居住者期間中の取得等が認められることとなったその他の住宅税制
- 5 まとめ

〔検討〕

1 住宅借入金等特別控除の概要（改正前）

住宅借入金等特別控除とは、居住者が住宅ローン等を利用して、住宅を新築、取得又は増改築等（以下「取得等」という。）をし、平成31年6月30日までに自己の居住の用に供するなど一定の要件を満たす場合において、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するという税額控除である。

「新築、取得された住宅」とは、新築した住宅、又は建築後使用されたことのない状態で取得された住宅のほか、建築後使用されたことのある中古住宅で、建築された日からその取得の日までの期間が、マンションなどの耐火建築物である建物については25年以下、その他の建物については20年以下である住宅（当該年数を経過していても「耐震基準」に適合した住宅であれば可、等の例外あり）をいうが、すべての住宅に共通する要件として、①贈与による取得、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（取得先等要件）、②取得等をした住宅の床面積は50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること（面積等要件）がある。

当該控除の対象となる「増改築等」とは、「自己が所有し、かつ、自己の居住の用に供する家屋について行う増改築等であること」のほか一

定の要件を満たす工事であるが、本稿においては、その要件等に係る説明は省略する。

いずれの場合であっても、住宅の取得等をした日から6月以内に居住開始することと、原則として、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいることが必要である（例外として「再び居住の用に供した場合の再適用」あり）。

また実際の各年分の適用にあつては、当該各適用年分の合計所得金額が3千万円以下であることが要件とされている。

平成28年分以降居住開始の場合、当該居住開始年を含む10年間は控除適用期間とされ、控除額は住宅借入金等特別控除の対象となる借入金の当該各適用年分における年末残高の1%である。なお、当該年末残高には限度額があり、「認定長期優良住宅」及び「認定低炭素住宅」の新築等に関しては5千万円、その他の住宅（中古住宅を含む）の新築、取得及び適用対象となる増改築に関しては4千万円とされている。ただし、住宅の購入等に課されるべき消費税が5%の場合、ないしは事業者以外からの購入等のように消費税が課されない場合にあつては、前記5千万円は3千万円に、前記4千万円は2千万円に減額される。

以上が、住宅借入金等特別控除の概要であるが、海外から帰国した後に居住するための住宅の取得に関しては、改正前の租税特別措置法第41条第1項が、要旨「居住者が居住用家屋の取得等をして…」（傍点筆者、以下同じ。）と規定していたことから、帰国後、すなわち居住者になった後に取得等したものであれば当該控除の適用は認められるが、海外から帰国した直後から居住できるようにということで、非居住者であった期間に一時的に帰国して住宅を取得した場合には、実際に帰国し居住を開始した日が、当該取得の日から6月以内であるなど、他のすべての要件を満たしていたとしても当該控除の適用は認められなかった。

2 平成28年度 税制改正

平成28年度の税制改正において、租税特別措置法第41条に関して、旧法で「居住者」として

いた部分が、すべて「個人」と改められたものである。

所法2①三は「居住者」を「国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて一年以上住所を有する個人をいう。」と規定し、所法2①五は「非居住者」を「居住者以外の個人をいう。」と規定するところ、旧措置法41①の「居住者が」とされていた部分は、改正措置法41①においては「居住者及び非居住者が」と改められたこととなる。

今般の改正を以って、「非居住者」、すなわち本邦に居住しない者にも、住宅借入金等特別控除が認められることとなったとする向きがあるが、その理解は正しくない。

なぜなら、今般改正されているのは、その箇所のみであり、その他の要件、すなわち「国内における居住用家屋の取得」、「取得の日から6月以内に当該居住用家屋を居住の用に供すること」、「居住開始から各適用年分の12月31日まで引き続き当該居住用家屋を居住の用に供していること」等については、従来と変わっていないのであり、実際の適用関係にあつては、当該個人が国内の当該居住用家屋に年末まで引き続いて居住していることが要件となり、その場合の当該個人の居住形態は「居住者」となる。

なお、「財務省 平成28年度税制改正の大綱」は、当該改正について、要旨「『住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除』等の住宅取得等に係る措置について、現行の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新築若しくは取得又は増改築等をした場合についても適用できることとする。」と説明している。

この改正は、個人が、改正法施行日即ち平成28年4月1日以後に居住用家屋の取得等をする場合に適用されるものである（改正法附則76条）。

3 事例の場合における適用関係

乙及びその妻子は本年9月までの3年間、A国に居住するものであり、その間は「非居住者」であり、出向期間を終え本邦に帰国した後「居住者」となるものである（所法2①三・五）。

事例の場合、乙は本年5月に一時帰国した際、すなわち「非居住者」である期間中に、居住用家屋を取得しているが、その取得は平成28年4月1日以後になされたものであるから、「個人が」という改正法の要件を満たすものである。

乙が、その出向期間を終え本年9月に帰国し、年末まで当該居住用家屋に引き続き居住したということであれば、「取得の日から6月以内に居住開始し年末まで継続して居住」という要件を満たすことから、「平成28年分確定申告」において住宅借入金等特別控除の適用を受けることとなる。

例えば、乙の妻子は予定どおり9月に帰国し当該居住用家屋での居住を開始したが、出向先のやむを得ない事情により、乙のみ12月に帰国したという場合の適用関係は、どのようになるであろうか。

本来、措置法41①に規定する「居住の用に供した場合」とは、居住用家屋の取得等をした者が、現にその居住の用に供した場合をいうのであるが、措置法通達41-1（居住の用に供した場合）は、「居住用家屋の取得等をした者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と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、その取得の日から6月以内にその家屋をこれらの親族がその居住の用に供したときで、当該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られるときは、これに該当するものとする。」としている。

乙はやむを得ない状況により、12月までA国に居住することとなるが、乙と生計を一にするその妻子は、乙が取得した日から6月以内である9月に当該居住用家屋での居住を開始したものであり、やむを得ない状況が解消した12月から乙もその家屋に居住することとなると認められることから、この通達により、乙がその居住の用に供した場合に該当するものとされ、乙の平成28年分における住宅借入金等特別控除の適用は認められる。

乙のやむを得ない状況が解消し、その帰国が

平成29年となった場合であっても、この通達の考え方は生きるが、乙自身が非居住者である平成28年分については住宅借入金等特別控除の適用はなく、乙が居住者となった平成29年分以後の9年分について、その適用が認められるものとする。

なお、乙もその妻子も、乙が取得した日から6月以内に当該居住用家屋での居住を開始できなかった場合には、それ以後の住宅借入金等特別控除の適用は認められない。

4 非居住者期間中の取得等が認められることとなったその他の住宅税制

平成28年度税制改正において、上述の住宅借入金等特別控除（措置法41条）のほか、以下の住宅税制に関しても非居住者期間中の取得等が認められることとなった。

(1) 特定増改築等住宅借入金等特別控除（措置法41条の3の2）

住宅ローン等を利用して、自己が所有している居住用家屋についてバリアフリー改修工事、省エネ改修工事又は多世帯同居改修工事（平成28年度改正で追加、同年4月1日以後居住の用に供した場合に適用あり）を含む増改築等をし、一定の要件を満たす場合において、その特定の増改築等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後5年間の各年分の所得税額から控除するもの。

(2) 住宅耐震改修特別控除（措置法41条の19の2）

自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限る。）について住宅耐震改修をした場合において、「住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」とされる金額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の10%（原則 最高25万円）をその年分の所得税額から控除するもの。

(3) 住宅特定改修特別税額控除（措置法41条の19の3）

自己が所有している居住用家屋について、バ

リアフリー改修工事，省エネ改修工事又は多世帯同居改修工事（平成28年度改正で追加，同年4月1日以後居住の用に供した場合に適用あり）を行った場合において，当該家屋をその者の居住の用に供したときに，一定の要件の下で，それらの工事の「標準的な費用の額」に一定の割合を乗じた金額を，その居住の用に供した年分の所得税額から控除するもの。

(4) 認定住宅新築等特別税額控除（措置法41条の19の4）

認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をした場合，又は認定低炭素住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をした場合において，当該家屋を居住の用に供したときに，一定の要件の下で，認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用の10%に相当する金額を，原則としてその年分の所得税額から控除するもの。

これらの改正はいずれも，個人が，改正法施行日即ち平成28年4月1日以後に居住用家屋の取得等をする場合に適用されるものである（改正法附則77，80，81，82条）。

5 まとめ

平成28年度税制改正で租税特別措置法第41条等の「居住者」が「個人」へと改められたことにより，従来要件とされていた「住宅の取得等する時点で居住者であること」がなくなった。これにより，例えば，海外に出向している者が，その出向期間中，すなわち非居住者期間中に住宅を購入した場合であっても，その他の要件を全て満たすのであれば住宅借入金等特別控除の適用は認められることとなった。

ただし，前述のとおり，住宅の取得等する時点で非居住者であっても当該控除の適用が認められるというだけで，非居住者について住宅借入金等特別控除の適用が認められることとなったものではないことに留意すべきである。