

## 住宅ローン等の借換えをした場合の住宅借入金等特別控除額

住宅の取得等に当たって借り入れた住宅ローン等を金利の低い住宅ローン等に借換えることがあります。住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等は、住宅の新築、取得又は増改築等のために直接必要な借入金又は債務でなければなりません。したがって、住宅ローン等の借換えによる新しい住宅ローン等は、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、原則として住宅借入金等特別控除の対象となりません。このような場合であっても、一定の要件の下、借換え後の借入金について引き続き住宅借入金等特別控除を受けられます。

### 1. 適用要件

一定の要件とは、次の全ての要件を満たす場合です。

- (1) 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかであること。
- (2) 新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

### 2. 借換えを行った場合の

#### 住宅借入金等の年末残高

住宅借入金等特別控除の控除額は年末残高を元に計算します。借換えを行っ

た場合に注意しなければならないのは、住宅ローンの借入額が増減した場合です。

住宅ローンの借入額が増減する場合には次のようなケースが該当します。

- 住宅ローンの諸費用などを元金に含めて借換えたため、住宅ローンの借入額が増えた場合
- 借換え時に借入額を減らして借り換えた場合

借換えにより住宅ローン借入額が増減した場合、控除対象額の再計算が必要となります。

計算方法は借入額が減少した場合と増加した場合の2パターンがあります。

特に②の場合には、銀行から発行される年末残高等証明書に記載されている金額に住宅借入金等特別控除額とはならないので注意が必要です。

判定	住宅ローン年末残高の金額
① 借換え直前における当初の住宅ローン等の残高 $\geq$ 新たな住宅ローンの借入額	新たな住宅ローンの年末残高
② 借換え直前における当初の住宅ローン等の残高 $<$ 新たな住宅ローンの借入額	新たな住宅ローンの年末残高 $\times$ 借換え直前における当初の住宅ローン等の残高 $\div$ 新たな住宅ローンの借入額