

門や塀等を家屋と併せて取得した場合の住宅借入金等特別控除の取り扱い

山口 昇 税理士

Q

私は新潟県内においてサービス業を営む個人事業主です。このたび、かねてからの念願の住宅を建築（全額住宅ローン）しました。そのため、住宅借入金等特別控除を受けることを予定しています。この場合の住宅の取得価額には、門や塀、車庫や家具セット等も含めて計算してもよいのでしょうか。

建築を依頼したハウスメーカーとの住宅請負契約の金額は、これらもすべて含めた内容となっています。この場合の取り扱いを含め、この制度の概要をお教えてください。

A

制度の概要

① 住宅借入金等特別控除とは、

住宅ローンを利用して平成十一年一月一日から平成二十年十二月三十一日までの間に、一定の居住用家屋を新築し、あるいは一定の新築住宅または既存住宅を取得または増改築等をした場合において、次の要件を満たすときは、特別控除を受けることができる制度です。

ア その家屋をその取得の日または増改築等の日から六ヶ月以内に自己の居住の用に供すること。

イ その年の合計所得金額が三〇〇〇万円以下であること。

ウ その年の十二月三十一日まで引き続き居住の用に供していること。
なお、住宅借入金等特別控除の金額は、表1のとおりです。

住宅借入金等特別控除の額は、その居住の用に供した日の属する年以後一〇年間（平成十一年一月一日から平成十三年六月三十日までの間に居住の用に供した場合は一五年間）の各年の所得税額から控除されます。

② 特別控除の対象となる借入金等の範囲
住宅借入金等特別控除の対象となる「借入金等」とは、表2の要件に当てはまる新築もしくは購入または増改築等に係る一定の借入金または債務で、償還期間または賦払い期間が一〇年以上のものとして

ます。

また、その家屋の新築または購入とともにする家屋の敷地の用に供するまたは供されていた土地等の取得資産に当てるための借入金や債務もこれに含まれます。

門や塀等の扱い

住宅借入金等特別控除額は、家屋等の取得等に係るその年の十二月三十一日における住宅借入金等の金額の合計額を基として計算することとされていますが、その住宅借入金等の合計額が家屋等の取得等の対価の額を超えている場合には、その家屋等の対価の額を基として計算することとされています。

この家屋の取得等の対価の額には、門、塀等の構築物、電気器具、家具セット等の器具、備品または車庫等の建物（以下「構築物等」という。）の取得の対価の額は含まれないのが原則です。しかし、家屋と併せて同一の者（建築請負業者等）から取得する構築物等については、実務的にその区分計算が困難であることや、それを厳密に区分することは取引の実情にそわないこととなる場合も想定されます。

そこで、このようなことを考慮して、家屋と併せて同一の者（建築請負業者等）から取得する構築物等で、その取得の額がきん少と認められる場合には、その構築物等

〈表1〉住宅借入金等特別控除額一覧

居住年月日	控除期間	住宅借入金等の年末残高に乗ずる控除率					各年の控除限度額
		2,000万円以下の部分の金額	2,000万円超 2,500万円以下の部分の金額	2,500万円超 3,000万円以下の部分の金額	3,000万円超 4,000万円以下の部分の金額	4,000万円超 5,000万円以下の部分の金額	
平成11. 1. 1 ～13. 6.30	1～6年目			1.0%			50万円
	7～11年目			0.75%			37.5万円
	12～15年目			0.5%			25万円
平成13. 7. 1 ～16.12.31	1～10年目			1.0%			50万円
平成17. 1. 1 ～17.12.31	1～8年目			1.0%			40万円
	9～10年目			0.5%			20万円
平成18. 1. 1 ～18.12.31	1～7年目		1.0%				30万円
	8～10年目		0.5%				15万円
平成19. 1. 1 ～19.12.31	1～6年目		1.0%				25万円
	7～10年目		0.5%				12.5万円
平成20. 1. 1 ～20.12.31	1～6年目		1.0%				20万円
	7～10年目		0.5%				10万円

※平成11年1月1日から同年3月31日までの間に住宅を居住の用に供した人については、本人の選択により、上記に代えて、次の控除期間及び控除率を適用することが可。

居住年月日	控除期間	住宅借入金等の年末残高に乗ずる控除率			各年の控除限度額
		1,000万円以下の部分の金額	1,000万円超 2,000万円以下の部分の金額	2,000万円超 3,000万円以下の部分の金額	
平成11. 1. 1 ～11. 3.31	1～3年目	2.0%			35万円
	4～6年目	1.0%	1.0%	0.5%	25万円

1. 控除額の100円未満は切り捨て。
2. 「居住用財産の譲渡所得の特別控除(3,000万円)」等一定の特例、特別控除の規定の適用を受ける場合、その居住の用に供した年の前年分または前々年分の所得税について、これらの各規定の適用を受けている場合には、この住宅借入金等特別控除は不可。

〈表2〉

①新築住宅の要件	イ. 床面積基準 (イ) 1棟の家屋で床面積が50㎡以上であること。 (ロ) 1棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつき、その各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が50㎡以上であること。 ロ. 用途基準 その家屋の床面積の1/2以上に相当する部分が専らその者の居住の用に供されるものであること。
②既存住宅の要件	イ. その家屋は建築後使用されたことのあるものであること ロ. ①のイ及びロの要件を満たすものであること ハ. その家屋が耐火建築物である場合には、その取得の日以前25年以内に建築されたものであること。また、その家屋が耐火建築物以外のものである場合には、その取得の日以前20年以内に建築されたものであること。
③増改築等の要件	自己の所有している家屋でその居住の用に供しているものに行う「増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替え」「家屋の一室の床または壁の全部について行う修繕または模様替え」、その他一定の増改築工事（その工事と併せて行うその家屋と一体となって効用を果たす設備の取替えまたは取付けに係る工事を含む）で、その工事がこれらの工事に該当することにつき、一定の証明がされたもので、次のイ～ハに掲げる要件を満たすもの イ. 増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円を超えること ロ. 増改築等に係る部分のうちその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、居住の用に供する部分の工事に要した費用の額が全体の工事費用の1/2以上であること ハ. 増改築等をした後の家屋（区分所有家屋は、その者が区分所有する部分）の床面積が50㎡以上であり、かつ、その床面積の1/2以上に相当する部分が専らその者の居住の用に供されるものであること

住宅を取得する資金のすべてを住宅ローンで行う場合において、住宅借入金等特別控除を最も有利に適用するには、家具や外構工事等の調達を他の業者に発注するのではなく、住宅本体の建築を請け負う業者に一括して発注し、かつ、家具や外構工事等の占める割合が総請負額の10%未満に収まるようにするのが理想となります。

（契約金額の10%）（構築物等の合計額）
三〇〇万円 V 二八〇万円
※ゆえに三〇〇万円全額が家屋の取得対価となる

が、通常、その構築物等の取得の対価の額が、家屋そのものの取得の対価の額と同等の構築物等の取得の対価の合計額の10%に満たないといったような場合には、これに該当するものとして取り扱われています。
したがって、仮に住宅建築請負業者との住宅請負契約金額が三〇〇万円（このうち構築物等の額が二八〇万円）のケースで、その全額が一〇年以上の住宅ローンである場合の借入金等特別控除の計算は次のようになり、三〇〇万円全額が家屋の取得対価の額となります。

の取得の対価の額を、家屋の取得等の対価の額に含めて差し支えないこととされています。

なお、この場合の「きん少と認められるとき」とは、家屋そのものの取得の対価の額の多寡にもよるため、一概にはいえませ

るが、通常、その構築物等の取得の対価の額が、家屋そのものの取得の対価の額と同等の構築物等の取得の対価の合計額の10%に満たないといったような場合には、これに該当するものとして取り扱われています。