

住宅ローン控除・マイホームに入居し控除を開始した後に転勤を命じられたら

1 はじめに

表題の控除制度は、租税特別措置法（措置法）41条が規定しています。個人が、国内で住宅の用に供する家屋で床面積が 50 m²以上などの要件を満たすものの新築又はその建築後使用されたことのないもの等（以下「マイホーム」）の取得をして、そのマイホームを2021年の年末までにその個人の居住の用に供した場合（その新築・取得の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合に限ります。）、その個人がそのマイホームの新築等のための借入金（住宅借入金）の金額を有するとき適用できます。具体的には、その居住の用に供した日の属する年（居住年）以後10年間（注）の各年（その居住日以後その年の12月31日まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。適用年といいます。）のその個人の所得税の額から、住宅借入金の年末の残高に基づく一定の控除額が控除されます。ただし、その年の事業所得の金額、給与所得の金額などの合計額が3000万円超となる年は適用できません。

（注）今年の10月1日以降、課される消費税率が10%となるマイホームを取得し、来年の12月31日までに自己の居住の用に供した場合は13年目まで延長されます（同条⑬）。

この控除は、マイホームを取得した個人がそこに居住し続けていることを基本的要件としており、居住の用に供しなくなった場合、その年以降はこの控除を受けることはできません。10年は長いので、めでたく新居に入居した社員が、遠隔地に転勤を命じられるなどにより、やむを得ずそこに居住できなくなる場合があります。措置法41条は、その場合を想定し救済的な措置も用意しています。その措置とそれに関することを2以下で説明します。

2 「居住の用に供した（ている）」ことの判定法

まず、1の下線部の「その居住の用に供した（ている）」とは、原則として、マイホームを新築・取得した者が、現にそれを居住の用に供した（ている）場合をいいます。その判定に関し、たとえば、マイホームを新築又は取得した社員（A）が、配偶者、扶養親族等（B）とともにそこで居住を開始したところ、会社から転勤を命じられ、やむを得ずマイホームを離れることになった場合でも、Aが単身赴任しBがマイホームに

残って引き続き居住しており、その後、Aが転勤前の勤務地に戻されるなど、マイホームを離れた事情が解消されれば、Aが再びマイホームに戻って居住することとなると認められるときは、Aがそのマイホームを引き続き居住の用に供しているものとされます。もし、Bが、Aを追ってその転勤先の社宅等に転居し、Bもそのマイホームから離れることになれば、その時点でAはそのマイホームを「居住の用に供しなくなった」とされます（措置法通達41-1～41-4）。

3 居住の用に供しなくなった場合の救済的取り扱い

この控除の適用を受けていた個人が給与所得者で、その勤務先（給与の支払者）からの転勤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よって、そのマイホームをその個人の居住の用に供しなくなると（←2により判定）、その年以降この控除は受けられなくなります。その場合に、その個人が、その後再びそのマイホームを居住の用に供する（←同じく2により判定）と、上記の居住年以後10年間の各年のうち、その個人がマイホームを再び居住の用に供したと認められる日の属する年（居住再開年。その年にマイホームでの居住を再開する前までその家屋を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年）以後の各年（同日以後、その年の12月31日までで引き続きそのマイホームを居住の用に供している年に限ります。）は、上記の「適用年」とみなされ、この控除の再開が認められます（同条⑭）。ただ、居住再開年からこの控除を再開しても、この控除ができるのは当初の居住年から10年目（1の（注）の場合は13年目）までであり、居住していなかった年数分だけ適用年が後ろに伸びることはありません。

また、この居住再開による控除再開を受けるためには、転勤の命令に伴う転居等によりマイホームを居住の用に供しなくなる際に、その供しなくなる日までに、マイホームを居住の用に供しなくなる理由その他の財務省令で定める事項を記載した届出書をマイホームの所在地の所轄税務署長に提出し、その後居住を再開してこの控除を再開する年（居住再開年）の確定申告書にそのマイホームを再び居住の用に供したことを証する書類その他の財務省令で定める書類の添付をすることが必要です（同条⑮）。