

住宅ローン控除が受けられない場合

住宅ローンを借りてマイホームを買えば、どんな場合でも住宅ローン控除は受けられるのですか。

入居した年と、その前後2年の間に3,000万円特別控除や買換えの特例などの適用を受けた場合、マイホーム用の土地のみを買った場合は、住宅ローン控除は受けられません。

（譲渡益がでて特例を使う人は
ローン控除が受けられません。）

●住宅ローン控除はもともと、持ち家のない人に自宅を持ってもらうことを眼目としてつくられた制度です。ですから、すでに自宅を持っていて、その自宅を買換える人に譲渡益が生じているとき、居住用特例などを使ってしまうと、たとえ買換えに際して住宅ローンを借りても、住宅ローン控除は利用できないと思ってください。

●というのは、自宅の買換えに際しては、売った自宅の譲渡益から3,000万円を控除してもらえ、居住用財産の3,000万円特別控除が使えることになっています。また、条件さえ合えば、居住用財産の買換えの特例も利用できます。そして、税金面ではたいへん有利なこれらの控除を受けたときは、住宅ローン控除は受けられないことになっているのです。大きな恩恵を受けるのだから、住宅ローン控除はガマンしてくださいというわけでしょう。

●もちろん買換えの場合でも、3,000万円特別控除等を受けなければ、住宅ローン控除は受け

られます。ただし金額的にどちらが有利かといえば、ほとんどの場合は3,000万円特別控除を選んだほうが有利になるはずですよ。

●もともと、持ち家促進のための住宅ローン控除とはいえ、すでに一戸建て住宅に住んでいる人がローンを借りて自宅を建て替えるときにも、住宅ローン控除は受けられますので念のため。

（こんな場合も住宅ローン控除は
受けられません。）

●3,000万円特別控除、居住用財産の買換えの特例のほか、等価交換など「既成市街地等内の中高層耐火共同住宅の建設のための買換え」によって取得した住宅も、すでに税制上の恩恵を受けていますので、住宅ローン控除は受けられません。

（譲渡損がでた人は
ローン控除が受けられます。）

なお譲渡損の繰越控除を適用して取得した住宅には住宅ローン控除の適用については、一定の条件がありますが認められます（▶36ページ・質問19「譲渡損失が生じた場合（その3）」参照）。

