

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#)

/ No.1233 住宅ローン等の借換えをしたとき

## No.1233 住宅ローン等の借換えをしたとき

[令和6年4月1日現在法令等]

### 対象税目

所得税

### 概要

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り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、取得または増改築等のために直接必要な借入金また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はなりません。

このような場合であっても、一定の要件の下、借り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。

### 控除の適用を受けるための要件

一定の要件とは次のすべ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。

この取扱いは、例えば、住宅の取得等の際に償還期間が10年未満の借入金（いわゆるつなぎ融資）を受け、その後に償還期間が10年以上となる住宅ローン等に借り換えた場合も同じです。

なお、住宅借入金等特別控除を受けることができる年数は、居住の用に供した年から一定期間であり、住宅ローン等の借換えによって延長されることはありません。

### 借換えを行った場合の住宅借入金等の年末残高

借換えによる新たな住宅ローン等が住宅借入金等特別控除の対象となる場合には、次の金額が控除の対象となる住宅ローン等の年末残高となります。

例えば、

- ・ A=借換え直前における当初の住宅ローン等の残高

・ B=借換えによる新たな住宅ローン等の借入金額（当初金額）

・ C=借換えによる新たな住宅ローン等の年末残高

とすれば、

（1）  $A \geq B$  の場合

対象額=C

（2）  $A < B$  の場合

対象額= $C \times A/B$

となります。

## 根拠法令等

措法41、措通41-16

## 関連リンク

◆関連する質疑応答事例《所得税》

・ [借入金等を借り換えた場合](#)

・ [借換えをした住宅借入金について再度借換えをした場合](#)

・ [債権譲渡があった場合](#)

## QAリンク

Q17 [住宅の新築取得等に係る借入金等を消滅させるためおよび増改築等に要する費用に充てるために一つの新たな借入金等を有することとなった場合の住宅借入金等の年末残高の計算](#)

## お問い合わせ先

国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、[税についての相談窓口](#)をご覧ください。電話相談をご利用ください。

このコンテンツはお役にたちましたか？

はい

いいえ

今後の改善のための参考とさせていただくため、アンケートを実施しています。ぜひご協力をお願いいたします。

[アンケートへ](#) >