



税金なんだばんだ？

住宅を建てる前に土地を買った場合のその土地のローンは控除の対象になるの？

本文でも述べたとおり、住宅ローン控除制度では、住宅とともに取得するその敷地に係る借入金についても控除の対象とされています。

土地付き一戸建てやマンションのように土地と建物を同時に買う場合には特に問題はありませんが、土地を先に行ってその後その土地に住宅を建てる場合のその土地に係る借入金については、住宅ローン控除の対象となるのでしょうか。

こうした場合であっても、その買った土地が、

- ・ 宅地建物取引業者から購入した建築条件付きの土地（その土地の取得後一定期間内に住宅の建築請負契約を締結するもの）である場合
 - ・ 住宅新築の日前2年以内に購入されたものである場合（債権担保のためその住宅を目的とする抵当権が設定されるとき等に限りです。）
- 等のときには、その土地に係る借入金についても控除の対象となります。

控除が受けられない ケース

P 18の要件を満たす場合であっても、次の場合には住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

- ① その年分の合計所得金額が3,000万円を超える年——各年ごとに判定します。
- ② 入居した年のほか、その年の前年または前々年あるいはその年の翌年または翌々年に、居住用財産を譲渡して次のような特例の適用を受ける場合
 - イ. 居住用財産の3,000万円特別控除（P 55 参照）
 - ロ. 所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（P 57 参照）
 - ハ. 居住用財産の買換えの特例（P 59～P 61 参照）
 - ニ. 中高層耐火建築物等の建設のための買換えの特例（P 72 参照）
- ③ 中古住宅の取得の場合において、その取得が配偶者や親族等の特殊関係者（その取得時から引き続き生計を一にする者に限られます）から行われるとき