

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-6209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-6209-8145

定期借地権の保証金もローン控除の対象に

Q：住宅ローン控除の対象となる借入金に、定期借地権取得の場合の保証金部分も含まれることになったと聞いたのですが、本当でしょうか。

A：保証金のうち一定額が対象になります。

【解説】

住宅ローン控除の改正は、平成11年度税制改正の目玉とされています。そのローン控除の改正の一つが、11年居住分から、税額控除の対象となる住宅借入金の範囲に、土地取得部分の借入金が加えられたことです。

ここで対象となる土地とは、「住宅とともに取得するその敷地用の土地又は土地の上に存する権利」を示し、一般借地権や定期借地権などの借入金についても対象となります。

ところで、定期借地権を取得する際には、権利金と保証金を地主に払い込むケースが多いと思います。この場合、期間満了後に返還される「保証金」部分に係る借入金もローン控除の適用対象となるのかといった問題がありました。

これについて課税当局では、保証金に係る借入金についてもローン控除の適用対象とする見解を示しています。

ただ、保証金全額が対象となるわけではなく、保証金の金額から将来返還される保証金の現在価値を控除した金額が対象となります。この将来返還される保証金の現在価値は、評価通達での取扱いと同様となるもようで、特に変更がなければ、年6%の複利現価率で計算することとなる見込みです。

