

住宅取得資金融資の特例

□ 使用人への低利融資

会社から、低利による住宅取得資金融資を受けた場合、「その使用者から当該資金の貸付を、使用人である地位に基づき無利息または低い金利による利息で受けた場合における経済的利益」については、年利1%（基準利率）以上を負担していれば課税されないこととされています。

また、直接融資ではなく、金融機関からの借入金の利息に対する会社からの利子補給金についても、使用人が、実質年利1%以上負担することとなっていれば、同様に課税されないこととなります。

□ 無利息または1%未満の場合

会社が、無利息または年利1%未満で住宅取得資金を融資した場合には、年利1%相当額または年利1%との差額相当額が、経済的利益として課税対象となります。

たとえば、使用人が年利0.6%で2千万円の融資を受けている場合には、年利1%との差額相当額である、 $2\text{千万円} \times (1\% - 0.6\%) = 8\text{万円}$ について、経済的利益として所得税が課税されることとなります。

□ 役員に対する融資

役員に対する融資については、経済的利益に対する非課税の取り扱いはないため、会社が銀行など他から借り入れて貸し付けたものであることが明らかな場合には、その借入金の利率により、その他の場合には、貸付けを行った日の属する年の前年の11月30日を経過する時におけるいわゆる公定歩合に年4%の利率を加算した利率（その利率に0.1%未満の端数があるときは、切捨て）によって、その経済的利益を評価して課税することとなります。

□ 役員昇格の場合

住宅取得資金融資（年利1%以上負担する）の特例の適用を受けていた使用人が、役員に昇格した場合には、役員に昇格した日以後の期間



○今やコンビニは24時間営業ですが、草創期、朝7時から夜11時までの営業で始めたのが「セブン-イレブン」。よく見ると英語のロゴマークが少し奇妙です。「SEVEN-ELEVEN」ではなく、「SEVEN-ELEVEN」とNが小文字になっています。これは、数字だけの店名は商標登録に適さないと申請を却下する役所に、抵抗して考えたアイデアです。



に対応する経済的利益については、他から借り入れて貸し付けたものであることが明らかな場合には、その借入金の利率以上、その他の場合には、公定歩合に年4%の利率を加算した利率以上を負担していない場合には、課税対象となります。

□ 居住しなくなった場合

住宅取得資金融資（年利1%以上負担）の特例の適用を受けていた使用人が、その住宅を他人に賃貸したり、居住用以外に用途変更するなど、その住宅に居住しないこととなった場合には、その日以後の期間に対応する経済的利益については、課税対象となります。

ただし、転任等により勤務先がその住宅等の所在地を著しく離れることとなったことによるものであり、かつ、その事情がなくなった後遅滞なくその住宅等を自己の居住の用に供したときは、その再び自己の居住の用に供した日以後の期間については、特例の適用を受けることができることとされています。

また、転任等により単身赴任等となったような場合に、その住宅をこれらの親族が引き続き居住の用に供しているときは、その住宅を自己の居住の用に供しているものとして取り扱って差し支えないこととされています。