

Ⅱ 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除について

居住者が、自己の居住の用に供する自己の所有する家屋について、1の増改築等をして、平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間にその増改築等をした部分を自己の居住の用に供し(その増改築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限ります。)、引き続いて居住の用に供している場合において、2の借入金等の金額を有するときは、その者の選択により、その居住の用に供した年以後5年間の各年において、住宅借入金等特別控除(租税特別措置法第41条第3項に規定する住宅借入金等特別控除の控除額の特例を含みます。)又は高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除に代えて4で計算した特定増改築等住宅借入金等特別控除額をその年分の所得税の額から控除できるとされました(以下「断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」といいます。)(措法41の3の2④)。

(注) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用対象となる増改築等につき、住宅借入金等特別控除、住宅借入金等特別控除の控除額の特例又は高齢者等改修工事等特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用したところにより確定申告書を提出した場合には、その後において、更正の請求をし、若しくは修正申告書を提出するとき又はその確定申告書を提出した年分以外の控除期間についてこの控除を受けるときにおいても断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用するという、いわゆる選択替えはできません。

なお、断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を選択しなかった場合も同様です。

1 適用対象となる増改築等

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用対象となる増改築等とは、自己の居住の用に供する自己の所有する家屋(居住の用に供する家屋を2以上有する場合には、主として居住の用に供する一の家屋に限ります。)について行う、次の(1)に該当する工事で、(2)の要件を満たすもの(以下「住宅の増改築等」といいます。)をいいます(措法41の3の2⑤、措令26⑱、26の3⑤)。

(1) 適用対象となる工事

① 特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等

② ①の工事と併せて行う次に掲げる工事(これらの工事と併せて行うその工事を施した家屋と一体になって効用を果たす電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備等の取替えや取付けに係る工事を含み、①に該当するものを除きます。)(措法41の3の2⑤、措令26⑱、26の3⑤⑰、平成20年国土交通省告示第513号)

イ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事

(注) 「建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え」とは、家屋の壁(建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。)、柱(間柱を除きます。)、床(最下階の床を除きます。)、はり、屋根又は階段(屋外階段を除きます。)のいずれか一以上について行う過半の修繕又は模様替え(例えば、トタンぶきの屋根全体にのうち2分の1を超える部分について瓦ぶきにする模様替え)をいいます。

ロ マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替え(イに該当するものを除きます。)の工事

(注) 「一定の修繕・模様替え」とは、次に掲げるいずれかの修繕又は模様替えをいいます。

- i 区分所有する部分の床の過半又は階段(屋外階段を除きます。)の過半について行う修繕又は模様替え
 - ii 区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限ります。)
 - iii 区分所有する部分の壁(建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。)の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(その修繕又は模様替えに係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限ります。)
- ハ 家屋(マンションなどの区分所有建物にあつては、区分所有する部分に限ります。)のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替え(イ又はロに該当するものを除きます。)の工事
- ニ 家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替え(イからハに該当するものを除きます。)の工事
- ホ 家屋について行う高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替えで次の i から viii のいずれかに該当する工事(イからニに該当するものを除きます。)
- i 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事
 - ii 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限ります。)又は改良によりその勾配を緩和する工事
 - iii 浴室を改良する工事であつて、次のいずれかに該当するもの
 - ・ 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・ 高齢者等の身体洗净を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - iv 便所を改良する工事であつて、次のいずれかに該当するもの
 - ・ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・ 便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・ 座便式の便器の座高を高くする工事
 - v 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事
 - vi 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあつては、段差を小さくする工事を含みます。)
 - vii 出入口の戸を改良する工事であつて、次のいずれかに該当するもの
 - ・ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - viii 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

(2) 適用対象となる要件(措法 41 の 3 の 2 ⑤、措令 26 の 3 ⑱)。

- ① (1)①の特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等であること及び(1)②の増改築等であることについて、建築基準法に基づく建築確認済証の写し若しくは検査済証の写し又は住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士による増改築等工事証明書により証明されていること((1)①及び②のロからホについては、増改築等工事証明書

による証明に限ります。)

- ② (1)①の特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等に要した費用の額が 30 万円を超えること。
- ③ その工事に係る部分のうち自己の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、自己の居住の用に供する部分に係る工事に要した費用の額がその工事に要した費用の総額の 2 分の 1 以上であること。
- ④ その工事をした後の家屋の床面積が 50 平方メートル以上であること。
(注) 床面積が 50 平方メートル以上であるかどうかについては、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有する部分の床面積により判定します。なお、「区分所有する部分の床面積」とは、登記簿上表示される壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。また、その家屋が店舗併用住宅であるなど自己の居住の用以外の用にも供される部分がある家屋の場合やその家屋が共有である場合には、その家屋の全体の床面積によって判定します。
- ⑤ その工事をした後の家屋の床面積の 2 分の 1 以上が専ら自己の居住の用に供されるものであること。
- ⑥ その工事をした後の家屋が、主としてその居住の用に供すると認められるものであること。

2 適用対象となる借入金又は債務

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務とは、次の A 又は B に掲げる場合の区分に応じそれぞれに掲げる借入金又は債務(利息に対応するものを除きます。)で、償還期間が 5 年以上の割賦償還の方法により返済することとされている借入金又は賦払期間が 5 年以上の割賦払の方法により支払うこととされている債務(以下「増改築等住宅借入金等」といいます。)をいいます(措法 41 の 3 の 2 ③⑥、措令 26 の 3 ⑦～⑮)。

A 住宅の増改築等をした場合(次の B に該当する場合を除きます。)

…… (1)、(6)の借入金又は(7)、(8)、(10)の債務

B 住宅の増改築等とともにその住宅の増改築等に係る家屋の敷地(敷地の用に供される土地又はその土地の上に存する権利をいいます。以下同じです。)を購入した場合

(a) 住宅の増改築等の日前に一定期間内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき
…… (3)の借入金又は(9)の債務

(b) 住宅の増改築等の日前に 3 か月以内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき
…… (4)の借入金

(c) 住宅の増改築等の日前 2 年以内にその家屋の敷地を購入したとき
…… (5)の借入金又は債務

(d) 住宅の増改築等の日前にその増改築等の着工の日後に受領した借入金によりその家屋の敷地を購入したとき
…… (2)の借入金

(注) 1 控除の対象となる借入金又は債務には、金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構又は一定の貸金業を行う法人(以下「当初借入先」といいます。)から借り入れた借入金又は当初借入先に対して負担する承継債務について債権の譲渡(当初借入先から償還期間を同じくする債権の譲渡を受けた場合に限り、)を受けた特定債権者(当初借入先との間でその債権の全部について管理及び回収に係る業務の委託に関する契約を締結し、かつ、その契約に従って当初借入先に対してその債権の管理及び回収に係る業務の委託をしている法人をいいます。)に対して有するその債権に係る借入金又は債務が含まれます(措令 26 の 3 ④四、措規 18 の 23 の 2 ⑧⑨)。

2 (a)、(b)又は(c)については、住宅の増改築等に係る上記 A に掲げる借入金又は債務を有している必要があることに留意してください(3 の(1)の①参照)。なお、(d)については、住宅の増改築等との家屋の敷地の購入の両方に係る借入金又は債務が対象となっています。

(1) 次に掲げる者からの借入金のうち、その住宅の増改築等に要する資金に充てるために借り入れたもの(措法 41 の 3 の 2 ③一、三、措令 26 の 3 ⑦、⑨三イ、⑮一、措規 18 の 23 の 2 ④、平成 19 年国土交通省告示第 409 号)

① 銀行、信用金庫、労働金庫、信用協同組合、農業協同組合、農業協同組合連合会、漁業協同組合、漁業協同組合連合会、水産加工業協同組合、水産加工業協同組合連合会、(株式会社)商工組合中央金庫、生命保険会社、損害保険会社、信託会社、農林中央金庫、信用金庫連合会、労働金庫連合会、火災共済協同組合、火災共済協同組合連合会、共済水産業協同組合連合会、信用協同組合連合会又は株式会社日本政策投資銀行(以下「金融機関」といいます。)

② 独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体、沖縄振興開発金融公庫、国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合、農林漁業団体職員共済組合又は独立行政法人北方領土問題対策協会

③ 貸金業を行う法人で住宅の増改築等に必要資金の長期貸付けの業務を行うもの(以下「貸金業者」といいます。)

④ 勤労者財産形成促進法第 9 条第 1 項に規定する事業主団体又は福利厚生会社(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係るものに限り、)

⑤ 給与所得者の使用者

⑥ 使用者に代わって住宅の増改築等に必要資金の貸付けを行っていると認められる一定の法人等(以下「公共福利厚生法人」といいます。)

(2) 住宅の増改築等に要する資金及びその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために、次に掲げる者から借り入れた借入金で、その借入金の受領がその住宅の増改築等の着工の日後にされたもの(措令 26 の 3 ⑧一、二、⑨三口、⑬一、措規 18 の 23 の 2 ⑤⑥)

① 独立行政法人住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫又は独立行政法人北方領土問題対策協会

② 国家公務員共済組合又は地方公務員共済組合(勤労者財産形成持家融資に係るものに限り、)

③ 勤労者財産形成促進法第 9 条第 1 項に規定する事業主団体又は福利厚生会社(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係るものに限り、)

④ 給与所得者の使用者(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係る)

ものに限ります。)

- (3) 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は土地開発公社(以下「地方公共団体等」といいます。)から宅地の分譲に係る一定の契約に従って住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために次の①又は②に掲げる者から借り入れた借入金((2)の②又は④に係るものを除きます。措令 26 の 3 ⑧三、⑬二、⑮二)

① (1)の①、③、⑤又は⑥の者

② 地方公共団体、国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合又は農林漁業団体職員共済組合

(注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。

i その宅地の購入者がその宅地の上にその者の住宅の用に供する家屋を購入の日後一定期間内に建築することを条件として購入するものであること。

ii 地方公共団体等は、その宅地の購入者が i の条件に違反したときに、その宅地の分譲に係る契約を解除し、又はその宅地を買い戻すことができること。

- (4) 宅地建物取引業者から宅地の分譲に係る一定の契約に従ってその住宅の増改築等の日前にその家屋の敷地を購入した場合(その契約に従ってその住宅の増改築等の請負契約が成立している場合に限ります。)で、その家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために(3)に掲げる者から借り入れた借入金((2)の②又は④に係るものを除きます。措令 26 の 3 ⑧四、⑬三、⑮三)

(注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。

i その宅地の購入者と宅地建物取引業者(又はその販売代理人)との間において、その宅地の購入者がその宅地の上に建築する住宅の用に供する家屋の建築工事の請負契約がその宅地の分譲に係る契約の締結の日以後 3 か月以内に成立することが、その宅地の分譲に係る契約の成立の条件とされていること。

ii i の条件が成就しなかったときは、その宅地の分譲に係る契約は成立しないものであること。

- (5) 住宅の増改築等の日前 2 年以内に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために次の①から③に掲げる者から借り入れた借入金又は住宅の増改築等の日前 2 年以内に③に掲げる者から購入したその家屋の敷地の購入の対価に係るこれらの者に対する債務で、一定の要件を満たすもの((2)の②又は④、(3)若しくは(4)に係るものを除きます。措令 26 の 3 ⑧五、⑬四、⑮四)

① 金融機関、地方公共団体又は貸金業者

② 国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合、農林漁業団体職員共済組合又は公共福利厚生法人

③ 給与所得者の使用者

(注) 「一定の要件を満たすもの」とは、①に掲げる者からの借入金については、次の i 又は ii のいずれかに該当するもの、②若しくは③に掲げる者からの借入金又は債務については、i から iii のいずれかに該当するものをいいます。

i その借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡の対価に係る債権を有する者のそれらの債権を担保するためにその家屋を目的とする抵当権の設定がされたこと。

ii その借入金又はその敷地の購入の対価に係る債務を保証する者又はそれらの債務の不履行により

生じた損害をてん補することを約する保険契約を締結した保険者のその保証又はてん補に係る求償権を担保するためにその家屋を目的とする抵当権が設定されたこと。

iii その借入れをした者又はその敷地の購入者が、その敷地の上にその者の居住の用に供する家屋を一定期間内に建築することをその貸付け又は譲渡の条件としており、かつ、その家屋の建築及び敷地の購入がその貸付け又は譲渡の条件に従ってされたことにつきその借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡の対価に係る債権を有する者の確認を受けているものであること。

- (6) 住宅の増改築等を請け負わせた建設業者から、その住宅の増改築等の請負代金に充てるために借り入れた借入金(措法 41 条の 3 の 2 ③一、措令 26 の 3 ⑨一)
 - (7) 貸金業者又は宅地建物取引業者である法人で住宅の増改築等の請負代金の支払の代行業とする者から、その請負代金が建設業者に支払われたことによりその法人に対して負担する債務(措法 41 条の 3 の 2 ③一、措令 26 の 3 ⑨二)
 - (8) 建設業者に対する住宅の増改築等の工事の請負代金に係る債務又は宅地建物取引業者、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくは日本勤労者住宅協会に対する住宅の増改築等の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③二、措令 26 の 3 ⑩)
 - (9) 住宅の増改築等に係る家屋の敷地の用に供する土地等を、次の①又は②に掲げる者から宅地の分譲に係る一定の契約に従って住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③二、措令 26 の 3 ⑪⑫)
 - ① 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社
 - ② 土地開発公社
- (注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。
- i その宅地の購入者がその宅地の上にその者の住宅の用に供する家屋を購入の日後一定期間内に建築することを条件として購入するものであること。
 - ii ①又は②は、その宅地の購入者が i の条件に違反したときに、その宅地の分譲に係る契約を解除し、又はその宅地を買い戻すことができること。
- (10) 給与所得者の使用者に対するその住宅の増改築等の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③三)

3 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とならない借入金又は債務及び控除が受けられない年分

- (1) 控除の対象とならない借入金又は債務(措法 41 の 3 の 2 ⑦、措令 26 の 3 ⑯⑰、措規 18 の 23 の 2 ⑩)

2 の(1)から(10)に掲げる借入金又は債務であっても、次の①から④に掲げる場合に該当するものは特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

- ① 住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に係る借入金又は債務の年末残高のみがあり、その住宅の増改築等に係る借入金又は債務で 2 の A に掲げる借入金又は債務の年末残高がない場合
- ② 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第 9 条第 1 項に規定する事業主団体から、使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金又は債務につき支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が年 1 %未満である場合
- ③ 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第 9 条第 1 項に規定する事業主団体から、

使用人である地位に基づいて借入金又は債務に係る利息に充てるため支払を受けた金額がその利息と同額である場合又はその利息の額から支払を受けた金額を控除した残額を利息であると仮定して計算した利率が年1%未満となる場合

- ④ 給与所得者が使用者から、使用人である地位に基づいて家屋の敷地を時価の2分の1未満の価額で譲り受けた場合

(2) 控除が受けられない年分

次の①から④のいずれかに該当する年分については、特定増改築等住宅借入金等特別控除は受けられません。

- ① 自己の合計所得金額が3,000万円を超える年分

(注) 「合計所得金額」とは、総所得金額、特別控除前の分離課税の長(短)期譲渡所得の金額、株式等に係る譲渡所得等の金額、先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額です。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

なお、平成21年1月1日以後に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る配当所得について、申告分離課税の適用を受けることとした場合には、その配当所得の金額を含みます(措法8の4③)。

- ② 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供しなくなった年以後の各年分(特定増改築等住宅借入金等特別控除の再適用を受ける年分を除きます。)

(注) この控除を受けられる者が死亡した日の属する年分又は住宅の増改築等をした部分が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年分については、その住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した日以後これらの日まで引き続き居住の用に供していた場合には、この控除を受けることができます。

- ③ 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年分の所得税について、次に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合やその居住の用に供した年の前年分又は前々年分の所得税について次に掲げるいずれかの特例の適用を受けている場合には、その居住の用に供した年以後5年間の各年分

イ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

ロ 居住用財産の譲渡所得の特別控除

ハ 相続等により取得した居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

ニ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例

ホ 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例

ヘ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例

ト 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例

- ④ 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年の翌年又は翌々年中にその住宅の増改築等をした家屋(これらの家屋の敷地を含みます。)以外の一定の資産を譲渡した場合にお

いて、その資産の譲渡につき上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受けるときは、その居住の用に供した年以後5年間の各年分

(注) 一定の資産を譲渡したことにより上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前年分又は前々年分の所得税について特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けているときは、その前年分又は前々年分の所得税について修正申告書や期限後申告書を提出し、その特定増改築等住宅借入金等特別控除の額に相当する税額を納付しなければならないこととされています(措法41の3)。

4 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額は、次の算式によって計算した金額です(措法41の3の2④)。

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額} \\ \text{(A)} \\ \text{(最高 200 万円)} \end{array} \times 2\% + \left(\begin{array}{l} \text{増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額} \\ \text{(最高 1,000 万円)} \end{array} - \text{(A)} \right) \times 1\% = \begin{array}{l} \text{特定増改築等住宅借入金等特別控除額} \\ \text{(最高 12 万円)} \end{array} \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

この算式中の「特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額(A)」は、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額のうちその特定断熱改修工事等に要した費用の額に相当する部分の金額をいいます(措法41の3の2⑥)。

この特定断熱改修工事等に要した費用の額に相当する部分の金額は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所^等に所属する建築士が発行する増改築等工事証明書において記載することとされていますので、該当する「特定断熱改修工事等の費用の額」欄から確認することができます((昭和63年建設省告示第1274号(最終改正平成20年国土交通省告示第514号))。

なお、断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除は、断熱改修工事等に要した費用の額及び特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額が30万円を超えるときに限り適用されます(措法41の3の2⑤)。

また、「増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額」は、金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の「住宅借入金等の金額」欄の「年末残高」の金額ですが、次のいずれかに該当する場合には、それぞれ次に掲げる金額となります。

- (1) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が、その住宅の増改築等に要した費用の額を超える場合 …… その住宅の増改築等に要した費用の額に相当する金額
- (2) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、次の①又は②のいずれかに該当する場合 …… ①又は②に掲げる金額
 - ① 2のBの(d)の場合で、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額を超えるとき …… その住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額に相当する金額

- ② 2のBの(a)、(b)又は(c)の場合で、その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその家屋の敷地の購入の対価の額を超えるとき …… その家屋の敷地の購入の対価の額に相当する金額とその住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の金額との合計額
- (3) 住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分のうちに居住の用以外の用に供する部分がある場合 …… 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額に、その住宅の増改築等に要した費用の総額に占める居住用部分の住宅の増改築等に要した費用の額の割合を乗じて計算した金額
- (4) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分及びその家屋の敷地のうちに居住用以外の用に供する部分がある場合 …… 次の①又は②に掲げる区分に応じそれぞれに掲げる金額
- ① 2のBの(d)のとき …… その住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその家屋の総床面積に占める居住用部分の床面積の割合を乗じて計算した金額とその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額との合計額に相当する金額
- ② 2のBの(a)、(b)又は(c)のとき …… その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその家屋の敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額と上記(3)に掲げる金額との合計額に相当する金額
- (注) 「敷地の総面積」とは、土地についてはその土地の面積、土地の上に存する権利についてはその土地の面積をいいます。マンションなどの区分所有建物のときは、その一棟の家屋の敷地等の総面積にその一棟の家屋の総床面積のうちに区分所有する部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積をいいます。
- (5) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が1,000万円を超える場合
 …… 1,000万円

(注) 住宅取得等のための金銭の贈与の特例(以下「特例」といいます。)の適用を受けた場合には、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が、その住宅の増改築等に要した費用の額を超えるかどうかの判定は、その住宅の増改築等に要した費用の額からこの特例の適用を受けた金額を差し引いた金額を基に行うこととなります(措通41-23(注)2、措通41の3の2-2(注)2)。

なお、「特例の適用を受けた金額」とは、次の特例に応じて次の金額となります。

- ① 「特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例(措法70条の3)」及び「相続時精算課税に係る贈与税の特別控除(相法21の12)」の適用を受ける場合
 …… 贈与を受けた住宅取得等資金の金額(その金額が2,500万円を超える場合には、2,500万円)
- ② 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税に係る贈与税の特別控除の特例(措法70条の3の2)」の適用を受ける場合
 …… 贈与を受けた住宅取得等資金の額(その金額が1,000万円を超える場合には、1,000万円)
- ③ ①及び②の適用を受ける場合

… 贈与を受けた住宅取得等資金の金額（その金額が3,500万円を超える場合には、3,500万円）

5 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けるための手続と必要な書類

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除は、住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年以後5年間受けることができますが、この控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは、次のようにこの控除を受ける手続等が異なります。

(注) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用対象となる増改築等につき、住宅借入金等特別控除、住宅借入金等特別控除の控除額の特例又は高齢者等改修工事等特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用したところにより確定申告書を提出した場合には、その後において、更正の請求をし、若しくは修正申告書を提出するとき又はその確定申告書を提出した年分以外の控除期間についてこの控除を受けるときにおいても断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用するという、いわゆる選択替えはできません。

なお、断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を選択しなかった場合も同様です。

(1) この控除を受ける最初の年分(措規18の23の2⑫)

「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の計算明細書」の所定の欄に必要事項を書いて、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算し、確定申告書の所定の欄に必要事項を記載するとともに、その計算明細書は確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

(注) 計算明細書の様式については、今後、法令解釈通達を発遣します。

また、次に掲げる書類も確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

- ① 金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書）
- ② この控除を受ける者の住民票の写し
- ③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所所属する建築士が発行する増改築等工事証明書（1(1)の②に該当する場合には、建築確認済証の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書）
- ④ 住宅の増改築等をした家屋の登記事項証明書などで、その住宅の増改築等をした家屋の床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
- ⑤ 住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写しなどで、その住宅の増改築等をした年月日を明らかにする書類
- ⑥ 敷地を先行取得した場合は、次のイ及びロの書類
 - イ 敷地の登記事項証明書、売買契約書の写し、敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、敷地の購入年月日及び敷地の購入の対価の額を明らかにする書類
 - ロ 敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等が次のiからiiiのいずれかに該当するときには、それぞれに掲げる書類
 - i 住宅の増改築等の日前に一定期間内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等（2の(3)に掲げる借入金又は(9)に掲げる債務）であると

き …… 敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において一定期間内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類(イの書類により明らかにされているときは不要です。)

ii 住宅の増改築等の日前に3か月以内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等(2の(4)に掲げる借入金)であるとき …… 敷地等の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において3か月以内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類(イの書類により明らかにされているときは不要です。)

iii 住宅の増改築等の日前2年以内に購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等(2の(5)に掲げる借入金又は債務)であるとき …… 次の(i)又は(ii)の別に応じて、それぞれに掲げる書類

(i) 金融機関、地方公共団体又は貸金業者から借り入れた借入金 …… 家屋の登記事項証明書などで、家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類(④の書類により明らかにされている場合には不要です。)

(ii) 上記(i)以外のもの …… 家屋の登記事項証明書などで、家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類(④の書類により明らかにされている場合には不要です。)又は貸付け若しくは譲渡の条件に従って一定期間内に家屋が建築されたことをその貸付けをした者若しくはその譲渡の対価に係る債権を有する者が確認した旨を証する書類

(注) 1 租税特別措置法第29条((給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例))の規定に該当する借入金又は債務(3(1)の②から④に該当するものを除きます。)については、例えば、次のような事項を記載した書面も確定申告書と一緒に提出する必要があります。

○ 措法29条1項(又は3項)該当、年利2%

○ 措法29条2項(又は3項)該当、年利4%、支払利子の額400,000円、利子補給金の額200,000円、実質金利2%

○ 措法29条3項該当、①土地等の取得対価の額7,000,000円、②取得時における土地等の価額10,000,000円、①/②の割合70%

2 e-Tax(国税電子申告・納税システム)で確定申告書を提出する者は、電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づくオンライン登記情報提供制度により指定法人から提供を受けた家屋又は敷地の「登記事項証明書」に係る照会番号及びその発行年月日を送信することをもって、その家屋又は敷地の「登記事項証明書」の提出に代えることができます。

なお、その照会番号の有効期間は、その発行年月日から100日間(発行年月日の翌日から起算します。)に限られますので、その有効期間内に提出する必要があります。

3 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者が、その翌年以後の年分について年末調整によってこの控除を受ける場合(次の(2)の②参照)には、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」にその旨を表示する必要があります。

(2) この控除を受ける2年目以後の年分

① 確定申告書を提出してこの控除を受ける場合

確定申告書の所定の欄に必要事項を書くとともに、金融機関等から交付を受けた「住宅

取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（2か所以上から交付を受けている場合には、その全ての証明書）を確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

なお、次のイ又はロのいずれかに該当する場合には、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の所定の欄に必要事項を記載して、その明細書も確定申告書と一緒に提出する必要があります。

イ 4の(1)から(5)に掲げる場合のいずれかに該当するとき

ロ 住宅の増改築等をした家屋が共有となっている場合

(注) 1 e-Tax で確定申告書を提出する者は、「給与所得の源泉徴収票」や「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」などの書類について提出又は提示に代えて、その記載内容を入力して送信することができます(平成20年1月4日以後にe-Taxで平成19年分以後の所得税の確定申告書を提出する場合が対象となります。)

この場合、税務署長は原則として確定申告期限から3年間、その入力内容の確認のためにこれらの書類の提出又は提示を求めることができ、これに応じない場合には、確定申告書の提出に当たってこれらの書類の提出又は提示をしたことにはならないものとされます。

2 e-Tax で確定申告書を提出する者は、源泉徴収義務者(交付者)から電磁的方法により交付を受ける「給与所得の源泉徴収票」などの書類を、その添付書類としてオンライン送信することができます(国税庁が定める一定のデータ形式で作成され、かつ、源泉徴収義務者等の電子署名が付されたものが対象となります。)

e-Tax で確定申告書を提出する場合以外は、源泉徴収義務者(交付者)から、書面によりこれらの書類の交付を受けた上で、確定申告書に添付してください。

3 既に年末調整によってこの控除を受けた給与所得者がその年分の確定申告書を提出する場合には、金融機関等から交付を受け②により年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出した「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は確定申告書と一緒に税務署に提出する必要はありません。ただし、年末調整によりこの控除を受けた増改築等住宅借入金等以外の増改築等住宅借入金等についてもこの控除を受けるためその年分の確定申告書を提出する場合には、金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出したのもも含めて確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

② 給与所得者が年末調整によってこの控除を受ける場合

確定申告をしてこの控除の適用を受けた給与所得者は、その確定申告をした年の翌年以後の各年分の所得税について、年末調整によってこの控除を受けることができます(措法41の2の2)。

年末調整によってこの控除を受けようとする給与所得者は、必要事項を記載した申告書、証明書及び金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書)を年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出する必要があります。

(注) 1 年末調整によってこの控除を受けた年の翌年以後の各年分の所得税について、同一の給与の支払

者の下で年末調整によってこの控除を受ける場合には、申告書に既に年末調整のための証明書を添付して年末調整によりこの控除を受けている旨を記載することにより証明書の提出を省略できます。

- 2 年末調整によってこの控除を受けようとする各年の12月31日まで居住する見込みであるとしてこの控除を受けた場合であっても、同日まで居住していないときには、この控除を受けることはできません。
- 3 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者で、その翌年以後の年分について年末調整によってこの控除を受ける旨を「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に表示した場合には、確定申告書を提出してこの控除を受けた年の翌年以後の年分の申告書及びその翌年分の証明書が税務署から送付されます。