

Ⅱ 住宅借入金等特別控除

1 制度の概要

(1) 住宅借入金等特別控除

居住者が、一定の要件を満たす居住用家屋の新築、新築住宅若しくは既存住宅の取得又は増改築等(以下「住宅の取得等」といいます。)をして、平成 11 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その家屋(増改築等をした家屋については、その増改築等をした部分に限ります。以下同じです。)をその者の居住の用に供した場合(その住宅の取得等の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその住宅の取得等のための一定の借入金又は債務(以下「住宅借入金等」といいます。)を有するときは、その居住の用に供した日(以下「居住日」といいます。)の属する年(以下「居住年」といいます。)以後 10 年間(平成 11 年 1 月 1 日から平成 13 年 6 月 30 日までの間に、その者の居住の用に供したときは 15 年間)の各年(居住日以後その年の 12 月 31 日(その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋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にあつては、これらの日。)まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。以下「適用年」といいます。)にわたり、居住年に応じた控除期間と控除率との組み合わせ(次表参照)により計算した住宅借入金等特別控除額をその者のその年分の所得税の額から控除します(措法 41①②)。

【控除額の計算】

$$\text{住宅借入金等の年末残高の合計額} \times \text{控除率} = \text{住宅借入金等特別控除額} \quad \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

居住年(居住日)	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額		
平成 11 年	15 年間	5,000 万円	1 年目から 6 年目 1.0% 7 年目から 11 年目 0.75% 12 年目から 15 年目 0.5%	587.5 万円		
平成 12 年						
平成 13 年 1 月 1 日 ～ 6 月 30 日						
平成 13 年 7 月 1 日 ～ 12 月 31 日	10 年間	5,000 万円	1.0%	500 万円		
平成 14 年						
平成 15 年						
平成 16 年						
平成 17 年		4,000 万円	1 年目から 8 年目 1.0% 9 年目及び 10 年目 0.5%	360 万円		
平成 18 年		3,000 万円	1 年目から 7 年目 1.0% 8 年目から 10 年目 0.5%	255 万円		
平成 19 年		2,500 万円	1 年目から 6 年目 1.0% 7 年目から 10 年目 0.5%	200 万円		
平成 20 年		2,000 万円		160 万円		
平成 21 年		5,000 万円	1.0%	500 万円		
平成 22 年						
平成 23 年					4,000 万円	400 万円
平成 24 年					3,000 万円	300 万円
平成 25 年					2,000 万円	200 万円

(2) 住宅借入金等特別控除の控除額の特例

居住者が、住宅の取得等をして、平成 19 年 1 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(その住宅の取得等の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその住宅の取得等のための住宅借入金等を有するときは、(1)との選択により、居住年以後 15 年間の各年(居住日以後その年の 12 月 31 日(その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋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にあつては、これらの日。)まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。)にわたり、居住年に応じた控除期間と控除率の組み合わせ(次表参照)により計算した住宅借入金等特別控除額をその者のその年分の所得税の額から控除します(措法 41③)。

(注) 住宅借入金等特別控除の適用に当たって、その者の選択により、住宅借入金等特別控除の控除額の特例を適用して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場合又はその確定申告書を提出した年分以外の適用年に係る年分についてこの控除を適用する場合においても、その選択し適用した住宅借入金等特別控除の控除額の特例を適用します。

なお、住宅借入金等特別控除の控除額の特例を適用しなかった場合も同様です。

(控除額の計算は(1)と同じ。)

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成 19 年	15 年間	2,500 万円	1 年目から 10 年目 0.6%	200 万円
平成 20 年		2,000 万円	11 年目から 15 年目 0.4%	160 万円

(3) 認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例

居住者が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの(以下Ⅱにおいて「認定長期優良住宅」といいます。)の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得(以下Ⅱにおいて「認定長期優良住宅の新築等」といいます。)をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成 21 年 6 月 4 日)から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(認定長期優良住宅の新築又は取得の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその認定長期優良住宅の新築等のための住宅借入金等を有するときは、(1)との選択により、居住年以後 10 年間の各年(居住日以後その年の 12 月 31 日(その者が死亡した日の属する年又はその家屋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にあつては、これらの日。)まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。)にわたり、居住年に応じた控除期間と控除率の組み合わせ(次表参照)により計算した住宅借入金等特別控除額をその者のその年分の所得税の額から控除します(措法 41⑤)。

(注) 住宅借入金等特別控除の適用に当たって、その者の選択により、認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用して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場合又はその確定申告書を提出した年分以外の適用年に係る年分についてこの控除を適用する場合においても、その選択し適用した認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用します。

なお、認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用しなかった場合も同様です。

(控除額の計算は(1)と同じ。)

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除可能額
平成 21 年	10 年間	5,000 万円	1.2%	600 万円
平成 22 年				
平成 23 年				
平成 24 年		4,000 万円	1.0%	400 万円
平成 25 年		3,000 万円		300 万円

2 主な適用要件等

<p>適用となる 居住日</p>	<p>平成 11 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合 ・住宅借入金等特別控除の控除額の特例は、平成 19 年 1 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日まで ・認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例は、平成 21 年 6 月 4 日から平成 25 年 12 月 31 日まで</p>
<p>控除期間</p>	<p>10 年間 ・次の場合は、15 年間 ① 平成 11 年 1 月 1 日から平成 13 年 6 月 30 日までの間に居住の用に供した場合 ② 平成 19 年 1 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供し、住宅借入金等特別控除の控除額の特例を適用する場合</p>
<p>家屋及び増 改築等の 要件</p>	<p>① 新築又は新築住宅の取得をした場合 イ 住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等の日から 6 ヶ月以内に居住の用に供していること ロ 居住日以後その年の 12 月 31 日まで引き続き居住の用に供していること ハ 家屋の床面積が 50 ㎡以上であること ニ 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 ホ 住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等を有していること ヘ 認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、認定長期優良住宅であると証明されたものであること ② 既存住宅を取得した場合 イ ①のロからニの要件に当てはまること ロ 住宅の取得等の日から 6 ヶ月以内に居住の用に供していること ハ 住宅の取得等に係る住宅借入金等を有していること ニ その家屋の取得の日以前 20 年以内(耐火建物の場合は 25 年以内)に建築されたもの又は取得の日前 2 年以内に地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準等に適合する建物(平成 17 年 4 月 1 日以後に取得した場合に限ります。)であると証明されたものであること ホ 建築後使用されたことのある家屋であること ③ 増改築等をした場合 イ 自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること(平成 20 年 12 月 31 日までに居住の用に供した場合は、自己の居住の用に供している家屋について行う増改築等に限ります。) ロ 増改築等をした後の家屋の床面積が 50 ㎡以上で、①のロ及びニの要件に当てはまること ハ 住宅の取得等の日から 6 ヶ月以内に居住の用に供していること ニ 住宅の取得等に係る住宅借入金等を有していること ホ (イ)から(ヘ)のいずれかに該当する工事で(イ)から(ヘ)に該当することについて、一定の証明がされたものであること (イ) 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事 (ロ) 区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕又は模様替えの工事 (ハ) 家屋のうち居室、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又は模様替えの工事 (ニ) 地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替えの工事 (ホ) 一定のバリアフリー改修工事 (ヘ) 一定の省エネ改修工事 ヘ 増改築等の工事費用が 100 万円を超えるものであること ト 自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が、増改築等の工事費用の総額の 2 分の 1 以上であること</p>

<p>住宅借入金等の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・償還期間等が10年以上の割賦償還等の方法によるものであること ・住宅の取得等及び認定長期優良住宅の新築等に要する資金並びにこれらの家屋とともに取得したその家屋の敷地(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。)の取得に要する資金に充てるために借り入れたものであること <p>※ 家屋の敷地に係る借入金等については、住宅の取得等(増改築等を除きます。)又は認定長期優良住宅の新築等に要する資金に充てるための住宅借入金等を有している必要があります。</p> <p>※ 無利息又は著しく低い金利による利息であるものとなる場合の借入金等は含まれません。</p>
<p>控除が受けられない年分</p>	<ol style="list-style-type: none"> ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分 ② 住宅の取得等及び認定長期優良住宅の新築等をした家屋を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分(再び居住の用に供した日の属する年以後の各年分で住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる年分を除きます。) ③ 住宅の取得等及び認定長期優良住宅の新築等をした家屋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を適用する場合やその居住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を適用している場合にはその居住年以後10年間(平成11年1月1日から平成13年6月30日までの間に居住の用に供した場合又は住宅借入金等特別控除の控除額の特例を選択した場合は15年間)の各年分 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・居住用財産の譲渡所得の特別控除 ・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 ・相続等により取得した居住用財産の交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例 ・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 ・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 ・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 ・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 居住年の翌年又は翌々年中にその住宅の取得等及び認定長期優良住宅の新築等をした家屋(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③に掲げるいずれかの特例を適用するときは、その居住年以後10年間(平成11年1月1日から平成13年6月30日までの間に居住の用に供した場合又は住宅借入金等特別控除の控除額の特例を選択した場合は15年間)の各年分
<p>他の制度との適用関係</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅借入金等特別控除と居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除について、いずれの適用要件も満たしている場合には、重ねて適用できます。 ・認定長期優良住宅の新築等について、Ⅵの認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受ける場合には、その認定長期優良住宅の新築等について住宅借入金等特別控除は適用できません。 ・増改築等について、Ⅴの住宅特定改修特別税額控除の適用を受ける場合には、その増改築等について住宅借入金等特別控除は適用できません。

3 添付書類

(1) 住宅借入金等特別控除を受ける最初の年分

<p>① 新築又は新築住宅の取得をした場合</p>	<p>イ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 ロ 住民票の写し ハ 家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しや売買契約書の写しなどで家屋の取得年月日、床面積及び取得価額を明らかにする書類 ニ 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、その全ての証明書) ホ 住宅借入金等に含まれる敷地の取得に係る住宅借入金等について住宅借入金等特別控除を適用する場合は、その敷地の登記事項証明書又はその敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、その敷地の取得年月日及び取得価額などを明らかにする書類</p> <p>※ 家屋の新築の日前に取得した敷地の取得に要する資金に充てるための借入金等の場合は、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、一定期間内に家屋が建築されたことを債権を有する者等が確認した旨を証する書類又は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が必要です。</p> <p>ヘ 認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、その家屋に係る長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は、変更認定通知書)の写し(認定計画実施者の地位の承継があった場合には、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写し)及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書(平成 21 年国土交通省告示第 833 号)</p>
<p>② 既存住宅の取得をした場合</p>	<p>イ ①のイからホの書類 ロ 債務の承継に関する契約に基づく債務を有するときは、その債務の承継に係る契約書の写し ハ 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する建物である場合は、耐震基準適合証明書(その家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したもの)又は住宅性能評価書の写し(その家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、構造躯体の倒壊等防止に係る耐震等級の評価が等級1、等級2又は等級3であるもの)</p>
<p>③ 増改築等をした場合</p>	<p>イ ①のイ、ロ及びニの書類 ロ 家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しなどで増改築等の年月日、その費用の額及び床面積を明らかにする書類 ハ 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は建築士、指定確認検査機関登録若しくは住宅性能評価機関から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>※ 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事以外の工事である場合には増改築等工事証明書に限ります。</p>

(注) 給与所得者の場合は、上記のほか、勤務先から交付を受けた源泉徴収票(原本)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。

(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住宅借入金等特別控除を受ける場合

- イ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ロ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

② 給与所得者が年末調整によって住宅借入金等特別控除を受ける場合

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適用することができます(措法 41の2の2①)。

年末調整によってこの控除を適用しようとする場合は、次の書類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。

- イ 給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書及び年末調整のための(特定増改築等)住宅借入金等特別控除証明書

(注) 確定申告をしてこの控除を受けた給与所得者で、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の「控除証明書の要否」の「要する」の文字を○で囲んだ者には、確定申告によって住宅借入金等特別控除を受けた年の翌年以後の年分の「給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」及び確定申告によって住宅借入金等特別控除を受けた年の翌年分の「年末調整のための(特定増改築等)住宅借入金等特別控除証明書」を税務署から送付します。

- ロ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

4 再び居住の用に供した場合

- (1) 住宅借入金等特別控除を適用していた者が、勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由により、控除の適用を受けていた家屋をその者の居住の用に供しなくなった場合……【再び居住の用に供した場合の再適用】

住宅借入金等特別控除を適用していた者が、平成 15 年 4 月 1 日以後に勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由により、控除の適用を受けていた家屋をその者の居住の用に供しなくなったことにより住宅借入金等特別控除の適用ができなくなった後、その事由が解消し、その家屋を再びその者の居住の用に供した場合には、その住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の適用年のうち、再び居住の用に供した日の属する年(その再び居住の用に供した日の属する年にその家屋を賃貸の用に供していた場合にはその再び居住の用に供した日の属する年の翌年)以後の各年について、住宅借入金等特別控除の再適用ができます(措法 41⑩)。

- (2) 居住の用に供した日の属する年の 12 月 31 日までに勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由により、その家屋をその者の居住の用に供しなくなった場合……【再び居住の用に供した場合の適用】

住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等をして、平成 21 年 1 月 1 日以後に、自己の居住の用に供した者(住宅の取得等の日又は認定長期優良住宅の新築の日若しくは取得の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合で、その住宅の取得等又は認定長期優良住宅の新築等のための住宅借入金等を有する者に限ります。)が、その居住の用に供した日以後その年(以下「当初居住年」といいます。)の 12 月 31 日までの間に、勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由により、その家屋をその者の居住の用に供しなくなった後その事由が解消し、当初居住年の翌年以後再びその家屋を居住の用に供した場合には、通常の住宅借入金等特別控除の適用を受けるための書類及び当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等の一定の要件の下で、その住宅の取得等及び認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の適用年のうち、再び居住の用に供した日の属する年(その再び居住の用に供した日の属する年にその家屋を賃貸の用に供していた場合にはその再び居住の用に供した日の属する年の翌年)以後の各年について、住宅借入金等特別控除の適用ができます(措法 41⑭、改正措法附則 33①)。

(3) 主な適用要件等

	再び居住の用に供した場合の再適用	再び居住の用に供した場合の適用
転居の事由等	勤務先からの転任の命令に伴う転居、その他これに準ずるやむを得ない事由により、その家屋を居住の用に供しなくなったこと	
	平成 15 年 4 月 1 日以後その家屋を居住の用に供しなくなった場合	平成 21 年 1 月 1 日以後その家屋を居住の用に供しなくなった場合
その家屋を居住の用に供しなくなる日までに必要な手続等	次の書類をその家屋の所在地を所轄する税務署長に提出します(注 1)。 <ul style="list-style-type: none"> ・転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書 ・未使用分の「年末調整のための(特定増改築等)住宅借入金等特別控除証明書」及び「給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」(税務署長から交付を受けている場合のみ) 	不要
再び居住の用に供した日の属する年以後再適用又は適用をする最初の年分の手続と必要な書類	次の書類を確定申告書に添付します(注 2)。 <ul style="list-style-type: none"> ・(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用) ・住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ・住民票の写し 	住宅借入金等特別控除に係る添付書類(3の(1)参照)のほかに、次の書類を確定申告書に添付します(注 2)。 <ul style="list-style-type: none"> ・当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類(当初その家屋を居住の用に供した日が記載されている住民票の写し等) ・(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用) ・転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類
再適用又は適用の制限	再び居住の用に供した日の属する年にその家屋を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年以後の適用年について再適用又は適用ができます。	

(注)1 家屋を居住の用に供しなくなる日までに届出書の提出がない場合であっても、その提出がなかったことについてやむを得ない事情があると認められるときには、その提出があった場合に限り、再び居住の用に供した場合の再適用ができます。

2 確定申告書又は添付書類の提出がない場合であっても、その提出がなかったことについてやむを得ない事情があると認められるときには、その提出があった場合に限り、再び居住の用に供した場合の再適用又は再び居住の用に供した場合の適用ができます。