

Ⅲ 特定の増改築等に係る住宅借入金等特別控除の特例

1 制度の概要

(1) 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

特定居住者(2参照)が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定のバリアフリー改修工事(高齢者等居住改修工事等)を含む増改築等をして、平成19年4月1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(その増改築等の日から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増改築等のための一定の借入金又は債務(以下「増改築等住宅借入金等」といいます。)を有するときは、Ⅱの1の(1)の**住宅借入金等特別控除**との選択により、居住年以後5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、増改築等住宅借入金等の年末残高の1,000万円以下の部分について次により計算した特定増改築等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(以下「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」といいます。)(措法41の3の2①)。

【控除額の計算】

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

※ 「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高齢者等居住改修工事等に要した費用の額(その住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるために地方公共団体から補助金等の交付、居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、これらの額を差し引いた金額になります。)及びその特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額に相当する部分の金額をいいます。

なお、この控除を受ける場合の「特定断熱改修工事等に要した費用の額」は、高齢者等居住改修工事等と併せて行った特定断熱改修工事等でその費用の額が30万円を超えるものに限りします。

※ 高齢者等居住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は、指定確認検査機関、建築士又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書(資料8参照)の「④ ②から③(1)及び③(2)の合計額を差し引いた額」欄及び「⑤ 特定断熱改修工事等の費用の額」欄において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21年国土交通省告示第387号))。

(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、高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等借入金等特別控除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お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高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等借入金等特別控除を適用します。

なお、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を適用しなかった場合も同様です。

(2) 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

居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定の省エネ改修工事(断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等)を含む増改築等をして、平成 20 年 4 月 1 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(その増改築等の日から 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増改築等のための増改築等住宅借入金等の金額を有するときは、Ⅱの 1 の(1)の**住宅借入金等特別控除**との選択により、居住年以後 5 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、増改築等住宅借入金等の年末残高の 1,000 万円以下の部分について次により計算した特定増改築等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(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 2 ④)。

また、対象となる断熱改修工事等について、改修工事をして、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に、その者の居住の用に供した場合には、その要件が緩和され、対象となる断熱改修工事等の範囲が拡大されています(措令 26 の 4 ⑩、平成 20 年国土交通省告示第 513 号(最終改正平成 21 年国土交通省告示第 380 号))。

【控除額の計算】

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

※ 「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の合計額に相当する部分の金額をいいます。

※ 特定断熱改修工事等に要した費用の額は、指定確認検査機関、建築士又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書(資料 8 参照)の「② 特定断熱改修工事等の費用の額」欄において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 21 年国土交通省告示第 387 号))。

(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、断熱改修工事等に係る特定増改築等借入金等特別控除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お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断熱改修工事等に係る特定増改築等借入金等特別控除を適用します。

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を適用しなかった場合も同様です。

2 主な適用要件等

	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	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
適用となる 居住日	平成 19 年 4 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	平成 20 年 4 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
控除期間	5 年間	
控除を受 けられる 人の要件	・ 特定居住者 次のいずれかに該当する居住者 ① 50 歳以上である者 ② 介護保険法に規定する要介護認定を受けている者 ③ 介護保険法に規定する要支援認定を受けている者 ④ 所得税法に規定する障害者に該当する者 ⑤ ②から④のいずれかに該当する者又は年齢が 65 歳以上である者である親族と同居を常況としている者	・ 居住者
対象となる 増改築等	① 高齢者等居住改修工事等 - イ 廊下の拡幅 - ロ 階段の勾配の緩和 - ハ 浴室改良 - ニ 便所改良 - ホ 手すりの設置 - ヘ 屋内の段差の解消 - ト 引き戸への取替え工事 - チ 床表面の滑り止め化 (平成 19 年国土交通省告示第 407 号) ② 高齢者等居住改修工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事	① 断熱改修工事等 次のイからニの工事で (A) 及び (B) の要件を満たすもの - イ 居室の全ての窓の改修工事 - ロ 床の断熱工事 - ハ 天井の断熱改修工事 - ニ 壁の断熱工事 (ロからニについてはイと併せて行う工事に限ります。) (A) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準以上となること (B) 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であるもの ※ 平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合は、(B) の要件を満たさないものも断熱改修工事等の対象となります(平成 20 年国土交通省告示第 513 号(最終改正平成 21 年国土交通省告示第 380 号))。 ② 特定断熱改修工事等 断熱改修工事等のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成 11 年基準相当となると認められる工事 ③ ①又は②の工事と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

	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	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
増改築等 の要件	・ 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額(補助金等の額を差し引いた金額)が 30 万円を超えること	・ 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の費用の額が 30 万円を超えること
	・ 対象となる工事であることについて増改築等工事証明書により証明されていること ・ 増改築等の日から 6 ヶ月以内に居住の用に供していること ・ 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 ・ 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 ・ 増改築等住宅借入金等を有していること ・ 自己の所有す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 ・ 増改築等をした後の家屋の床面積が 50 m ² 以上であること ・ 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	
増改築等 住宅借入金 等の要件	・ 償還期間等が 5 年以上の割賦償還等の方法によるものであること ・ 住宅の増改築等に要する資金に充てるために借り入れたもの(その住宅の増改築等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に充てるために借り入れたものを含みます。)であること ※ 家屋の敷地に係る借入金等については、住宅の増改築等に要する資金に充てるための借入金等を有している必要があります。 ※ 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。 ※ 独立行政法人住宅金融支援機構からの借入金で債務者の死亡時に一括償還による方法により支払うこととされているものを含みます。	
控除が受 けられ ない年分	① 合計所得金額が 3,000 万円を超える年分 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(再び居住の用に供した日の属する年以後の各年分で特定増改築等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 5 年間の各年分 ・ 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 5 年間の各年分	
他の制度と の適用関係	・ 特定増改築等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。 ・ 高齢者等居住改修工事等又は断熱改修工事等について、Ⅳの住宅特定改修特別税額控除の適用を受ける場合には、その高齢者等居住改修工事等又は断熱改修工事等について特定増改築等住宅借入金等特別控除は適用できません。	

表 1 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を受ける場合の対象となる工事のイメージ図

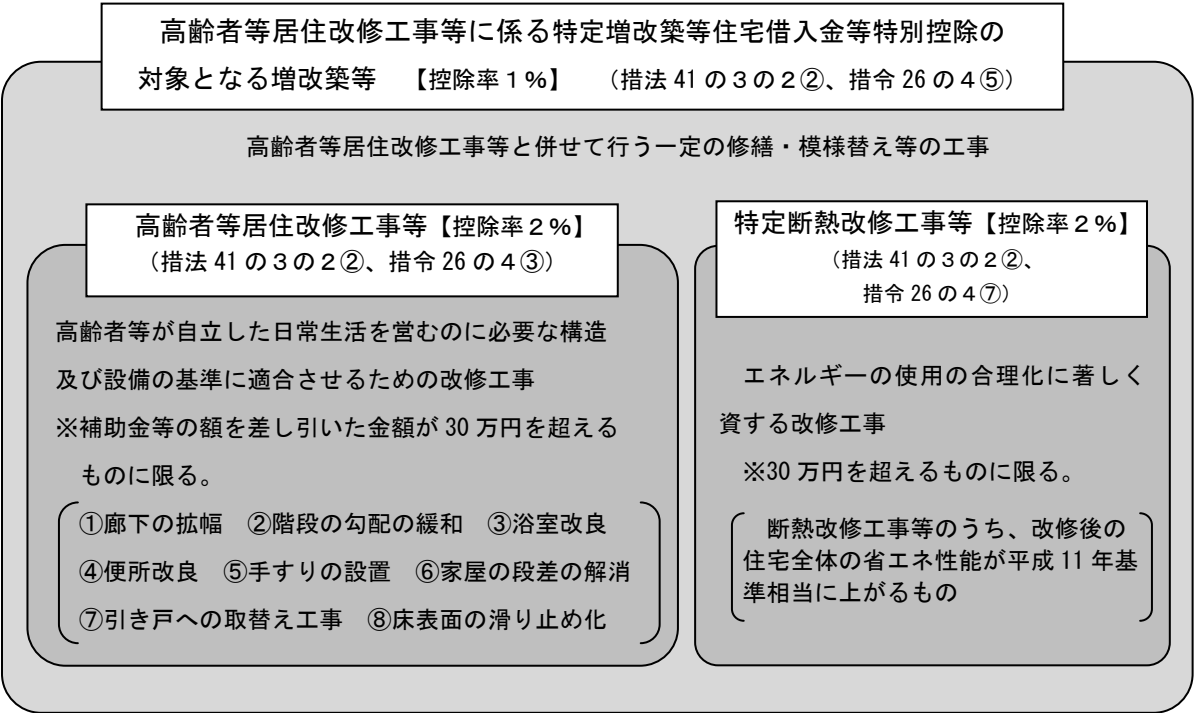
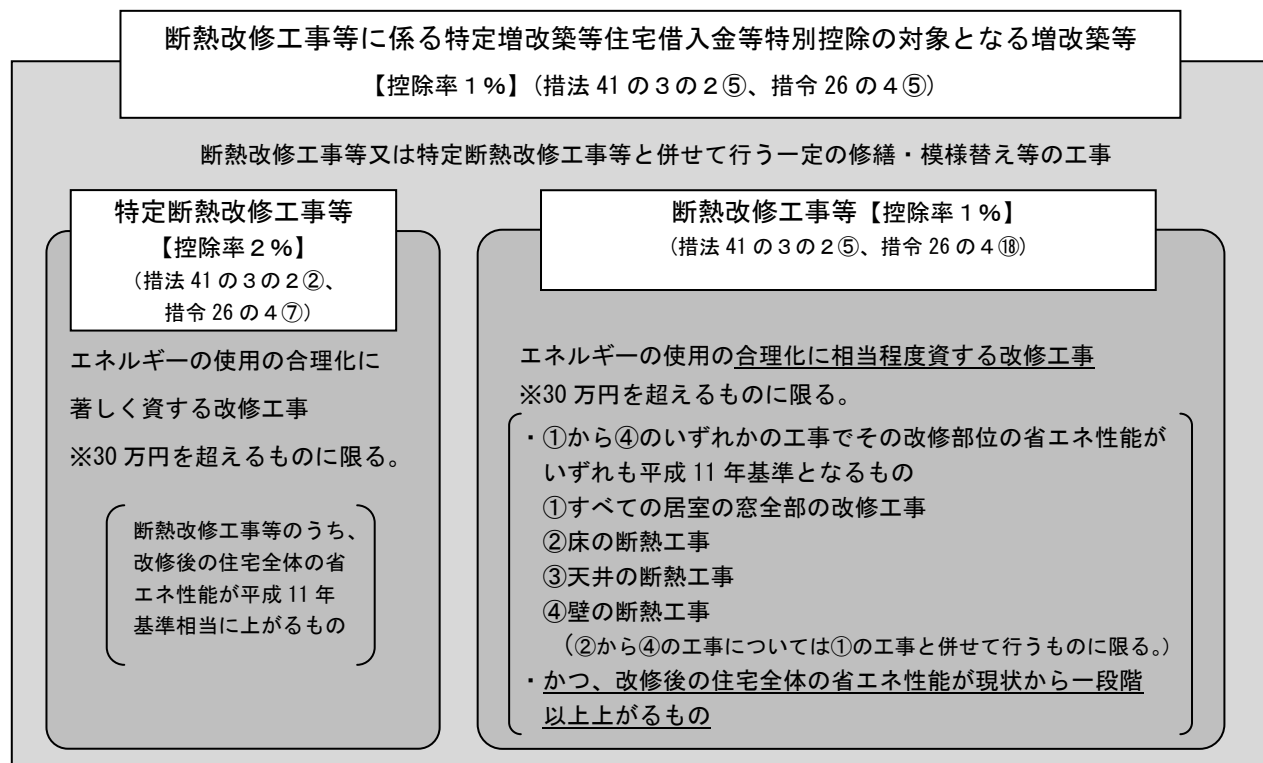
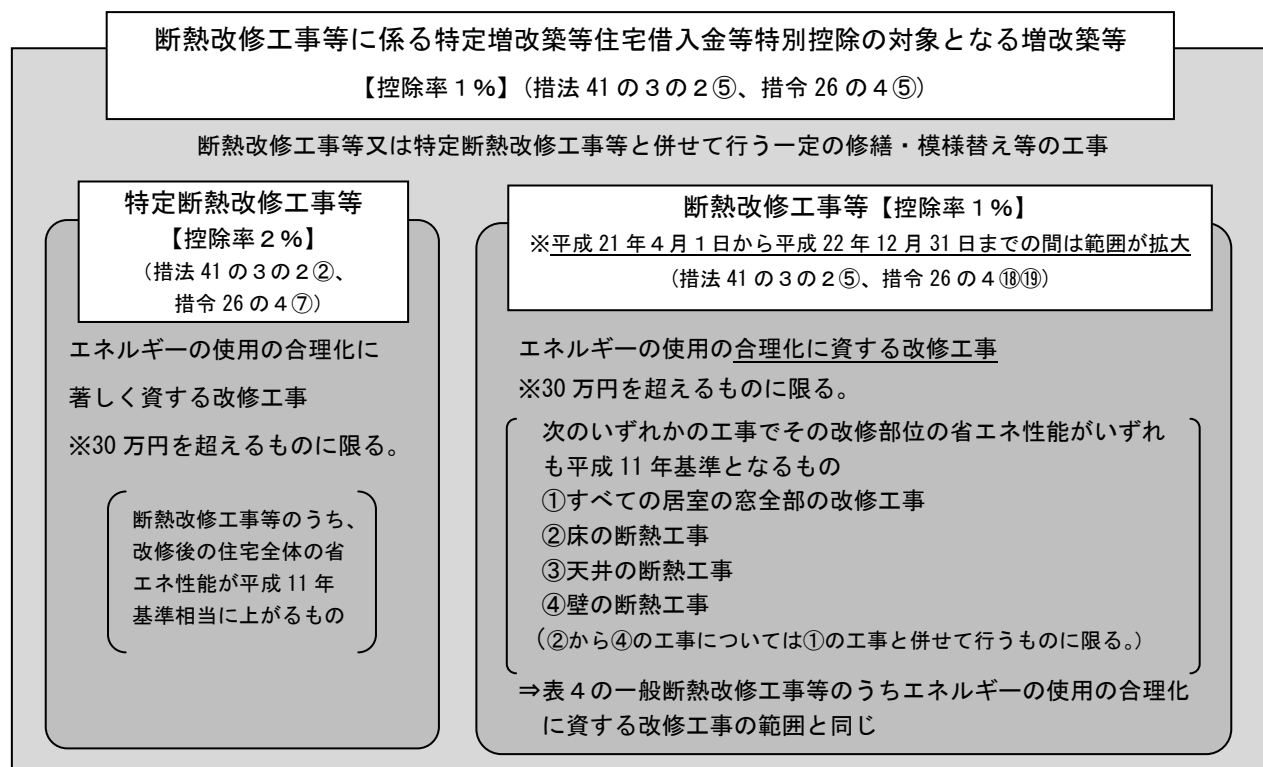


表2 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合の対象となる工事のイメージ図

(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで及び平成23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)



(平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合)



3 添付書類

(1) この控除を受ける最初の年分

① 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を受ける場合	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(要介護認定若しくは要支援認定を受けている者、障害者に該当する者又は65歳以上の親族と同居している者の場合は、その同居する親族についても表示されているもの) ハ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ニ 家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しなどで家屋の床面積、増改築等の年月日、及びその費用の額を明らかにする書類 ホ 増改築等工事証明書 ヘ 増改築等住宅借入金等に含まれる敷地の購入に係る住宅借入金等についてこの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 ※ 住宅の増改築等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、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。 ト 補助金等、居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の額を明らかにする書類 チ 対象者(同居親族を含む)が要介護認定又は要支援認定を受けている者の場合は、介護保険の被保険者証の写し
② 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場合	①のイからへの書類

(注) 給与所得者の場合は、上記のほかに、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この控除を受ける場合

- 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適用することができます。

年末調整によってこの控除を適用しようとする場合は、以下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、確定申告によって特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用し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特定増改築等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