

○ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除

(事例1) 平成24年において新築等をした家屋又は増改築等をした部分を居住の用に供した場合(特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合を除く。)

【記載例1－1】認定低炭素住宅の新築等をして、認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例の適用を受けるとき

控除額

次の算式により計算する(措法41⑤二)。

[1年目から10年目まで]

$$\left[\begin{array}{l} \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \\ \text{(最高4,000万円)} \end{array} \right] \times 1\% \cdots \cdots \rightarrow \text{[100円未満の端数切捨て]} \text{(最高40万円)}$$

設 例

居住開始年月日		平成 24 年 12 月 30 日	
家屋に関する事項		土地等に関する事項	
家屋の取得対価の額	32, 000, 000 円	土地等の取得対価の額	20, 000, 000 円
家屋の総床面積	100. 00 m ²	土地等の総面積	120. 00 m ²
うち居住用	90. 00 m ²	うち居住用	100. 00 m ²
住宅借入金等に関する事項			
住宅借入金等の内訳		住宅及び土地等	
年末残高(当初借入金額)		39, 800, 000 円(40, 000, 000 円)	
※ 共有者なし			

1 控除額計算明細書の書き方

「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」(以下「控除額計算明細書」という。)は、まず、**一面**の1から5の該当する欄を書き、次に**二面**で、住宅借入金等特別控除額を計算して7の「番号」欄にその選択した番号を転記する。

なお、①平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合、又は②住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合には「(付表1)補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受ける場合の取得対価の額等の計算明細書」を、連帯債務による住宅借入金等を有する場合は「(付表2)連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」を併せて使用する。

2 自己の居住の用に供される部分の土地等の面積

その家屋の敷地の用に供されている土地等のうちにその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合の「居住の用に供する面積」は、課税上弊害がない限り、「敷地等の面積×家屋の居住用割合」により計算した面積としても差し支えないものとしている。実務においては、この課税上弊害のない場合を「家屋の居住用割合と土地等の居住用割合の差が10パーセント以内である場合」としており、これは実際の家屋の居住用割合と実際の土地等の居住用割合の差が僅少であるか否かによって判断するものである。

また、その者の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額がその家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額のおおむね90パーセント以上に相当するときは、その家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額の全部がその者の居住の用に供する部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額に該当するものとして取り扱うこととしている(措通41-29、41の3の2-6)。

設例の場合には、実際の家屋の居住用割合(90 パーセント)と実際の土地等の居住用割合(83.34 パーセント)の差が 10 パーセント以内であるので、土地等の居住用部分の面積は、家屋の居住用割合を基に計算することができる。また、実際の家屋の居住用割合は、90 パーセント以上であり、措通 41-29 により家屋の居住用割合は 100 パーセントとなるため、土地等の居住用部分の面積は、

敷地等の面積(120.00 m²) × 家屋の居住用割合(100%) = 土地等の居住用部分の面積(120.00 m²)となる。

3 一括購入の場合の家屋や土地等の取得対価の額

マンションなどで、家屋と土地等を一括して購入し、家屋と土地等が共有でなく(又は家屋と土地等の共有持分割合が同一であり)、家屋と土地等の居住用割合が同じであり、かつ、家屋の新築等及び土地等の購入に係る住宅借入金等が一括借入れのみであるような場合には、住宅借入金等特別控除額の計算において家屋と土地等の取得対価の額を区分する必要があることから、それぞれの取得対価の額を区分せずに、家屋と土地等の購入総額によることとしても差し支えない。

この場合、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等を受ける場合には、上記の家屋と土地等の購入総額から補助金等の額を控除する(措通 41-26 の 4 (注))。

〔控除額計算明細書一面〕

2 新築又は購入した家屋等に係る事項

	家屋に関する事項				土地等に関する事項			
居住開始年月日	㊦	平成	24	12	30	(平成		)
取得対価の額 (補助金等がある場合は(附表1)の㉔の金額)	㊧	3	2	0	0	0	0	0
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きなさい。	㊨		1	0	0		0	0
うち居住用部分 の(床)面積	㊩			9	0		0	0

3 増改築等をした部分に係る事項

居住開始年月日	㊦	平成				
増改築等の費用の額 (補助金等がある場合は(附表1)の㉔の金額)	㊪					
うち居住用部分の金額	㊫					

※ ㊪(補助金等がある場合は(附表1)の㉔の金額)が100万円を超え、増改築等に係る住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

4 家屋や土地等の取得対価の額

	㊬ 家屋	㊭ 土地等	㊮ 合計	㊯ 増改築等
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	㊬			
あなたの持分に係る 取得対価の額等	㊬	㊭	㊮	㊯

5 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

	㊰ 住宅のみ	㊱ 土地等のみ	㊲ 住宅及び土地等	㊳ 増改築等
新築、購入及び増改築等に係る 住宅借入金等の年末残高	㊰		㊲	㊳
連帯債務に係るあなたの負担割合 (附表2)の㉕の割合 ※連帯債務がない場合は、100.00%と書きなさい。	㊰	㊱	㊲	㊳
住宅借入金等の年末残高 (附表2)の㉕の金額 ※連帯債務がない場合は、㉕の金額を書きなさい。	㊰	㊱	㊲	㊳
㊰と㊱のいずれか 少ない方の金額	㊰	㊱	㊲	㊳
居住用割合 ※小数点以下第1位まで書きなさい。	㊰	㊱	㊲	㊳
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (㊰ × ㊲)	㊰	㊱	㊲	㊳
住宅借入金等の年末残高の合計額 (㊰の㊰+㊱の㊱+㊲の㊲+㊳の㊳) ※ ㊲の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額㊲」欄に転記します。				㊲

(注) 平成 24 年中に居住の用に供した場合の㊲欄は、3,000 万円(認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合は 4,000 万円)が最高限度額となる。

7 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額

二面の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算し、その番号を書きます。	番号	4
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額(100円未満の端数切捨て) ※ 二面の㊲の金額を転記します。	㊲	398000

(注) 1 「7 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額」の「番号」欄には、「認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合」の「認定住宅が認定低炭素住宅に該当するとき」の番号「4」を記載する。

- 2 申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」及びその頭部に㊟(例：㊟平成24年12月30日居住開始)を記載する。

〔控除額計算明細書二面〕

住宅借入金等の年末残高の合計額 ※ 一面の㊟の金額を転記します。			㊟	39,800,000	円
番号	居住の用に供した日等		算式等		(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 (100円未満の端数切捨て)
1	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合 (2から7のいずれかを選択する場合を除きます。)	平成24年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高30万円) 円 00
		平成23年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高40万円) 円 00
		平成21年1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	㊟× 0.01 =	㊟	(最高50万円) 円 00
		平成20年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高20万円) 円 00
		平成19年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高25万円) 円 00
		平成18年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高30万円) 円 00
		平成17年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高40万円) 円 00
		平成15年1月1日から平成16年12月31日までの間に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高50万円) 円 00
		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	㊟× 0.005 =	㊟	(最高25万円) 円 00
2	住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成20年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.006 =	㊟	(最高12万円) 円 00
		平成19年中に居住の用に供した場合	㊟× 0.006 =	㊟	(最高15万円) 円 00
3	認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成21年6月4日から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合	㊟× 0.012 =	㊟	(最高60万円) 円 00
		平成24年中に居住の用に供した場合			
4		都市の低炭素化の促進に関する法律の施行の日以後に居住の用に供した場合	㊟× 0.01 =	㊟	(最高40万円) 円 398,000
5	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選択した場合	平成20年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合			
		㊟の金額(最高1,000万円) …… ㊟() ㊟の金額()×0.02+ (㊟-㊟)×0.01=		㊟	(最高12万円) 円 00
6	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選択した場合	平成20年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合			
		㊟の金額(最高1,000万円) …… ㊟() ㊟の金額()×0.02+ (㊟-㊟)×0.01=		㊟	(最高12万円) 円 00
7	震災特例法の住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成23年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合	㊟× 0.012 =	㊟	(最高48万円) 円 00

※1 ㊟の金額を一面の㊟欄に転記します。

※2 ㊟欄のかっこ内の金額は、居住の用に供した日の属する年に係る控除限度額となります。