

住宅借入金等特別控除等の改正の概要等について（情報）

目 次

I 解説編

- 1 平成 25 年度税制改正における住宅借入金等特別控除等の改正(控除額に係る改正) 1
- 2 消費税率の引上げに伴う工事の請負等に係る税率の適用に関する経過措置と住宅借入金等特別控除等の適用関係 5
- 3 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等特別控除の控除額の調整措置 6
- 4 住宅耐震改修、特定改修工事又は認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等と、それ以外の消費税額等の合計額から成る場合の住宅耐震改修特別控除、住宅特定改修特別税額控除又は認定住宅新築等特別税額控除の控除額の調整措置 7

II 計算例

- 1 (ケース 1) 11
- 2 (ケース 2) 12
- 3 (ケース 3) 13
- 4 (ケース 4) 14
- 5 (ケース 5) 16
- 6 (ケース 6) 18

※ この情報は、平成 25 年 10 月 1 日現在の法令(未施行のものを含みます。)等に基づいて作成しています。この情報において使用した次の省略用語は、それぞれ次に掲げる法令等を示します。

措法	所得税法等の一部を改正する法律(平成25年法律第5号)第8条の規定による改正後の租税特別措置法(昭和32年法律第26号)
措規	租税特別措置法施行規則の一部を改正する省令(平成25年財務省令第39号)による改正後の租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号)
震災特例法	所得税法等の一部を改正する法律(平成25年法律第5号)第9条の規定による改正後の東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律(平成23年法律第29号)
平成25年度改正法	所得税法等の一部を改正する法律(平成25年法律第5号)
消費税法改正法	社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律(平成24年法律第68号)

I 解説編

1 平成 25 年度税制改正における住宅借入金等特別控除等の改正(控除額に係る改正)

(1) 住宅借入金等特別控除の改正

本特例の適用期限が平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長されるとともに、居住者が住宅の取得等(認定住宅(認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅をいいます。以下同じです。))の新築等を含みます。以下 I (解説編)において同じです。)をして平成 26 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率及び控除期間等が、次のとおりとされました(措法 41)。

① 一般の住宅(②の「認定住宅」に該当する住宅以外の住宅をいいます。以下同じです。)の場合

居住の用に供した日	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年の 控除限度額	最大控除 限度額
平成 26 年 1 月 1 日 ～ 平成 26 年 3 月 31 日	2,000 万円	1.0%	10 年間	20 万円	200 万円
平成 26 年 4 月 1 日 ～ 平成 29 年 12 月 31 日	特定取得に 該当する場合 <u>4,000 万円</u>	1.0%	10 年間	<u>40 万円</u>	<u>400 万円</u>
	特定取得に 該当しない場合 2,000 万円	1.0%	10 年間	20 万円	200 万円

② 認定住宅の場合

居住の用に供した日	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年の 控除限度額	最大控除 限度額
平成 26 年 1 月 1 日 ～ 平成 26 年 3 月 31 日	3,000 万円	1.0%	10 年間	30 万円	300 万円
平成 26 年 4 月 1 日 ～ 平成 29 年 12 月 31 日	特定取得に 該当する場合 <u>5,000 万円</u>	1.0%	10 年間	<u>50 万円</u>	<u>500 万円</u>
	特定取得に 該当しない場合 3,000 万円	1.0%	10 年間	30 万円	300 万円

(注 1) 「特定取得」とは、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等(消費税額及び地方消費税額の合計額をいいます。以下同じです。)が、新消費税率(消費税及び地方消費税の税率の引上げ後の 8%又は 10%の税率をいいます。以下同じです。)により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます(措法 41⑤)。

いわゆる「消費税の免税事業者」からの住宅の取得等であっても、その取引自体は消費税の課税取引に該当することから、その住宅の取得等が上記の要件を満たす場合には、「特定取得」に該当することになります。

なお、「特定取得」に該当する場合には、確定申告書に、工事の請負契約書の写しや売買契約書の写し等で特定取得に該当する事実を明らかにする書類の添付が必要とされています(措規 18 の 21⑨一～四)。「特定取得」に該当するかは、これらの添付書類により、工事の請負契約の契約日や住宅の取得等の日などを基に判断することになります。

(注 2) 「特定取得に該当しない場合」とは、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、旧消費税率(消費税及び地方消費税の税率の引上げ前の 5%の税率をいいます。以下同じです。)により課されるべき消費税額等である場合や個人間の売買契約により住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等がない場合が該当します。

なお、平成 26 年 4 月 1 日以後の取引について、旧消費税率が適用される場合については、下記 2 の「消費税率の引上げに伴う工事の請負等に係る税率の適用に関する経過措置と住宅借入金等特別控除等の適用関係」を参照してください。

(2) 特定増改築等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例の改正

本特例の適用期限が平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長されるとともに、居住者が特定増改築等をして平成 26 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額(1,000 万円)のうち特定増改築等に係る住宅借入金等の年末残高の限度額(特定増改築等限度額)、控除率及び控除期間等が、次のとおりとされました(措法 41 の 3 の 2)。

居住の用に供した日		特定増改築等限度額 1,000 万円から特定増改築 等限度額を控除した残額	控 除 率	控 除 期 間	各 年 の 控除限度額	最大控除 限 度 額
平成 26 年 1 月 1 日 ～ 平成 26 年 3 月 31 日		200 万円	2.0%	5 年間	12 万円	60 万円
		800 万円	1.0%	5 年間		
平成 26 年 4 月 1 日 ～ 平成 29 年 12 月 31 日	特定取得に 該当する場合	<u>250 万円</u>	2.0%	5 年間	<u>12.5 万円</u>	<u>62.5 万円</u>
		<u>750 万円</u>	1.0%	5 年間		
	特定取得に 該当しない場合	200 万円	2.0%	5 年間	12 万円	60 万円
		800 万円	1.0%	5 年間		

(注 1) 「特定取得」とは、住宅の増改築等に係る費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の増改築等をいいます(措法 41 の 3 の 2 ㉞)。

いわゆる「消費税の免税事業者」による住宅の増改築等であっても、その取引自体は消費税の課税取引に該当することから、その住宅の増改築等が上記の要件を満たす場合には、「特定取得」に該当することになります。

なお、「特定取得」に該当する場合には、確定申告書に、工事の請負契約書の写し等で特定取得に該当する事実を明らかにする書類の添付が必要とされています(措規 18 の 23 の 2 ㉞二)。「特定取得」に該当するかは、これらの添付書類により、工事の請負契約の契約日や住宅の増改築等の日などを基に判断することになります。

(注 2) 「特定取得に該当しない場合」とは、住宅の増改築等に係る費用の額に含まれる消費税額等が、旧消費税率により課されるべき消費税額等である場合が該当します。

なお、平成 26 年 4 月 1 日以後の取引について、旧消費税率が適用される場合については、下記 2 の「消費税率の引上げに伴う工事の請負等に係る税率の適用に関する経過措置と住宅借入金等特別控除等の適用関係」を参照してください。

(3) 東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例の改正

本特例の適用期限が平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長されるとともに、居住者が再建住宅の取得等をして平成 26 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合の再建住宅に係る住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率及び控除期間等が、次のとおりとされました(震災特例法 13 の 2 ㉞②)。

居住の用に供した日	再建住宅に係る住宅借入金 等の年末残高の限度額	控 除 率	控 除 期 間	各 年 の 控除限度額	最大控除 限 度 額
平成 26 年 1 月 1 日 ～ 平成 26 年 3 月 31 日	3,000 万円	1.2%	10 年間	36 万円	360 万円
平成 26 年 4 月 1 日 ～ 平成 29 年 12 月 31 日	<u>5,000 万円</u>	1.2%	10 年間	<u>60 万円</u>	<u>600 万円</u>

(注 1) 「再建住宅」とは、従前住宅を居住の用に供することができなくなった日以後最初に居住の用に供した住宅をいいます。

(注2) 本特例については、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税率により課されるべき消費税額等であるか否かにかかわらず、上記の金額となります。

(4) 住宅耐震改修特別控除の改正

本特例の適用期限が平成29年12月31日まで4年延長されるとともに、次のとおり改正されました。

- ① 平成26年1月1日から平成29年12月31日までの間に住宅耐震改修をした場合の耐震改修工事限度額及び控除率等が、次のとおりとされました(措法41の19の2①②)。

住宅耐震改修をした日		耐震改修工事限度額	控除率	最大控除限度額
平成26年1月1日 ～ 平成26年3月31日		200万円	10%	20万円
平成26年4月1日 ～ 平成29年12月31日	新消費税率により課されるべき場合	<u>250万円</u>	10%	<u>25万円</u>
	旧消費税率のみにより課されるべき場合	200万円	10%	20万円

(注) 耐震改修工事限度額については、住宅耐震改修証明書において証明されることとなりますので、「新消費税率により課されるべき場合」又は「旧消費税率のみにより課されるべき場合」のいずれに該当するかは、住宅耐震改修証明書で確認することができます(措規19の11の2③五)。

- ② 税額控除額の計算方法について、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額(補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額)の10%に相当する金額とされました(措法41の19の2①)。

(注) この改正は、平成26年4月1日以後に行う住宅耐震改修について適用されます(措法41の19の2①、平成25年度改正法附則59①)。

(参考)

【②の改正後の控除額の計算式(平成26年4月1日以後に行う住宅耐震改修について適用)】

住宅耐震改修特別控除額(100円未満の端数切捨て)

$$= \text{住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額} \times 10\%$$

(5) 住宅特定改修特別税額控除の改正

本特例の適用期限が平成29年12月31日まで5年延長されるとともに、次のとおり改正されました。

- ① 特定改修工事をして平成25年1月1日から平成29年12月31日までの間に居住の用に供した場合の改修工事限度額及び控除率等が次のとおりとされました(措法41の19の3)。

イ 特定居住者が高齢者等居住改修工事等をした場合

居住の用に供した日		改修工事限度額	控除率	最大控除限度額
平成25年1月1日 ～ 平成26年3月31日		200万円	10%	20万円
平成26年4月1日 ～ 平成29年12月31日	新消費税率により課されるべき場合	<u>200万円</u>	10%	<u>20万円</u>
	旧消費税率のみにより課されるべき場合	150万円	10%	15万円

(注1) 改修工事限度額については、増改築等工事証明書において証明されることとなりますので「新消費税率により課されるべき場合」又は「旧消費税率のみにより課されるべき場合」のいずれに該当するかは、増改築等工事証明書で確認することができます(措規19の11の3⑦五)。

(注2) 平成25年1月1日から平成26年3月31日までに居住の用に供した場合には、高齢者等居住改修工事等及び一般断熱改修工事等の両方の工事をして同一年中に居住の用に供したときの税額控除の限度額(20万円(太陽光発電設備の設置工事を行う場合は30万円))が設けられています。

ロ 居住者が一般断熱改修工事等をした場合

居住の用に供した日		断熱改修工事限度額	控除率	最大控除限度額
平成25年1月1日 ～ 平成26年3月31日		200万円(300万円)	10%	20万円(30万円)
平成26年4月1日 ～ 平成29年12月31日	新消費税率により課されるべき場合	<u>250万円(350万円)</u>	10%	<u>25万円(35万円)</u>
	旧消費税率のみにより課されるべき場合	200万円(300万円)	10%	20万円(30万円)

(注1) 断熱改修工事限度額については、増改築等工事証明書において証明されることとなりますので、「新消費税率により課されるべき場合」又は「旧消費税率のみにより課されるべき場合」のいずれに該当するかは、増改築等工事証明書で確認することができます(措規19の11の3⑦五)。

(注2) 表中のかっこ内の金額は、併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合の改修工事限度額及び最大控除限度額です。

② 税額控除額の計算方法について、特定改修工事に係る標準的な費用の額(補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額)の10%に相当する金額とされました(措法41の19の3①③)。

③ 高齢者等居住改修工事等及び一般断熱改修工事等の両方の工事をして同一年中に居住の用に供した場合の税額控除の限度額(20万円(太陽光発電設備の設置工事を行う場合は30万円))が廃止されました(措法41の19の3①③)。

(注) ②及び③の改正は、特定改修工事をした家屋を平成26年4月1日以後に居住の用に供した場合について適用されます(措法41の19の3①③、平成25年度改正法附則60①)。

(参考)

【②及び③の改正後の控除額の計算式(平成26年4月1日以後に居住の用に供した場合について適用)】

1 特定居住者の方の高齢者等居住改修工事等の場合

住宅特定改修特別税額控除額(100円未満の端数切捨て)

$$= \text{高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額} \times 10\%$$

2 居住者の方の一般断熱改修工事等の場合

住宅特定改修特別税額控除額(100円未満の端数切捨て)

$$= \text{一般断熱改修工事等の標準的な費用の額} \times 10\%$$

※ 1及び2の制度の適用要件をいずれも満たす方については、1及び2の制度の両方を適用することができます。

(6) 認定住宅新築等特別税額控除の改正

本特例の適用期限が平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長されるとともに、認定住宅の新築等をして平成 26 年 1 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合の認定住宅の範囲、認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用に係る限度額(認定住宅限度額)及び控除率等が、次のとおりとされました(措法 41 の 19 の 4 ①②)。

居住の用に供した日	認定住宅の範囲	認定住宅限度額	控除率	最大控除限度額
平成 26 年 1 月 1 日 ～ 平成 26 年 3 月 31 日	認定長期優良住宅	500 万円	10%	50 万円
平成 26 年 4 月 1 日 ～ 平成 29 年 12 月 31 日	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	<u>650 万円</u>	10%	<u>65 万円</u>
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	500 万円	10%	50 万円

(注) 平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供した場合で認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けるときには、確定申告書に、工事の請負契約書の写しや売買契約書の写し等で認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等のうちに新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれているかどうかを明らかにする書類の添付が必要となります(措規 19 の 11 の 4 ③一～三)。認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等のうちに新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれているかは、これらの添付書類により、工事の請負契約の契約日や認定住宅の新築等の日などを基に判断することになります。

2 消費税率の引上げに伴う工事の請負等に係る税率の適用に関する経過措置と住宅借入金等特別控除等の適用関係

平成 24 年 8 月 22 日に「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律(平成 24 年法律第 68 号)」(以下「消費税法改正法」といいます。)が公布されました。

これにより、現行 5%の消費税率を、平成 26 年 4 月 1 日から 8%に引き上げることとされました。なお、平成 27 年 10 月 1 日からは 10%に引き上げることが予定されています。

(注 1) 経済財政状況の激変にも柔軟に対応する観点から、消費税率の引上げの前に、経済状況等を総合的に勘案した上で、消費税率の引上げの停止を含め所要の措置を講じることとされています(消費税法改正法附則 18③)。

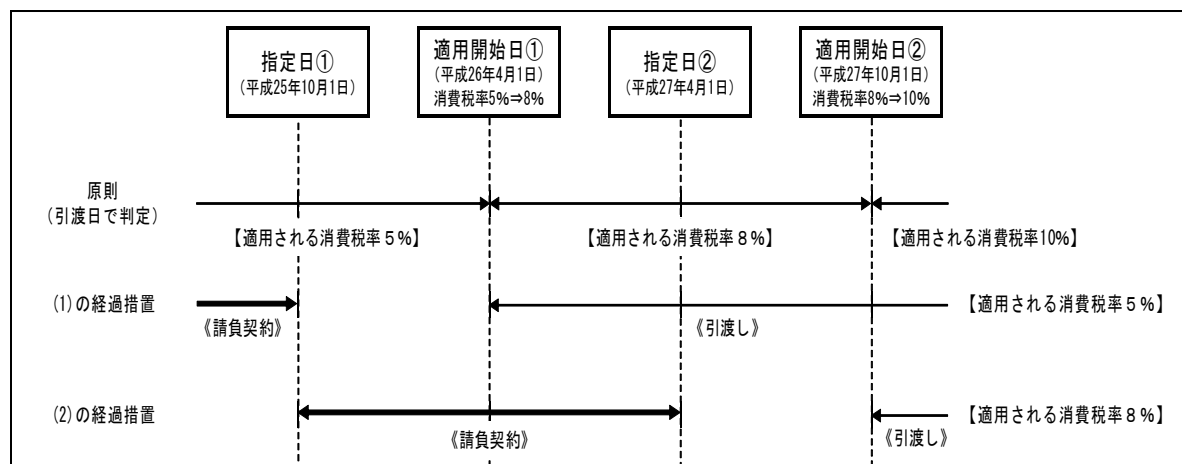
(注 2) 引上げ後の 8%又は 10%の税率は、それぞれ平成 26 年 4 月 1 日又は平成 27 年 10 月 1 日以後に行われる資産の譲渡等について適用されます(消費税法改正法附則 2、15)。

この消費税率の引上げに伴い、工事の請負等に係る税率の適用に関して以下の経過措置が設けられています。

- (1) 平成 8 年 10 月 1 日から平成 25 年 10 月 1 日の前日までの間に締結した工事の請負等に係る契約に基づき、平成 26 年 4 月 1 日以後にその契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、その課税資産の譲渡等については、5%の税率が適用されます(消費税法改正法附則 5③)。
- (2) 平成 25 年 10 月 1 日から平成 27 年 4 月 1 日の前日までの間に締結した工事の請負等に係る契約に基づき、平成 27 年 10 月 1 日以後にその契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、その課税資産の譲渡等については、8%の税率が適用されます(消費税法改正法附則 16①)。

この経過措置のイメージは、次のとおりです。

【イメージ図】



なお、この経過措置が適用される工事について、指定日以後に対価の額が増額された場合には、その増額部分については、この経過措置は適用されません。

(注) この経過措置についての詳細は、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】に掲載している「平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A」(平成25年4月 国税庁消費税室)をご覧ください。

(1)の経過措置の適用を受ける場合について、例えば、平成25年9月1日に締結した工事の請負契約等に基づき、平成26年5月15日に一般の住宅の取得等をして、その住宅を居住の用に供したときの住宅借入金等特別控除の適用については、対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が5%の税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額2,000万円、控除率1.0%、控除期間10年間として控除額を計算することになります。

3 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等特別控除の控除額の調整措置

同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合^(注)の住宅借入金等特別控除の控除額については、それぞれの住宅の取得等をそれぞれ一の住宅の取得等として、二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合の調整規定(措法41の2)を適用して住宅借入金等特別控除の控除額を計算することになります。

具体的には、住宅借入金等特別控除の適用について、二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合の税額控除額は、それぞれの住宅借入金等に対する税額控除額の合計額となります。なお、その合計額の控除限度額は、それぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額となります(措法41の2)。

また、特定増改築等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例の適用を受ける場合についても同様の調整規定が設けられています(措法41の3の2⑩～⑭)。

(注) 「同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合」とは、例えば、①平成26年3月に住宅の取得等をして居住の用に供した方(旧消費税率が適用)が、その住宅について平成26年9月に増改築等をして居住の用に供した場合(新消費税率が適用)や②平成25年9月に建築に係る請負契約を締結した住宅について、平成26年2月に追加工事に係る請負

契約を締結し追加工事を行い、平成 26 年 5 月に居住の用に供した場合(建築に係る対価の額については前記 2 (1)の経過措置の適用により消費税率 5 %が適用され、追加工事に係る費用の額については消費税率 8 %が適用される)などが該当します。

4 住宅耐震改修、特定改修工事又は認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等と、それ以外の消費税額等の合計額から成る場合の住宅耐震改修特別控除、住宅特定改修特別税額控除又は認定住宅新築等特別税額控除の控除額の調整措置

住宅耐震改修、特定改修工事又は認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等と、それ以外の消費税額等の合計額から成る場合^(注)の住宅耐震改修特別控除、住宅特定改修特別税額控除又は認定住宅新築等特別税額控除の控除額の調整措置については、住宅耐震改修、特定改修工事又は認定住宅の新築等に係る「標準的な費用の額」を定める国土交通省(経済産業省)告示、国土交通省通知及び国土交通省ホームページの Q & Aによりその考え方が示されています。具体的には、以下のとおりです。

(注) 「住宅耐震改修、特定改修工事又は認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等と、それ以外の消費税額等の合計額から成る場合」とは、例えば、平成 25 年 9 月に建築に係る請負契約を締結した認定住宅について、平成 26 年 2 月に追加工事に係る請負契約を締結し追加工事を行い、平成 26 年 5 月に居住の用に供した場合(建築に係る対価の額については前記 2 (1)の経過措置の適用により消費税率 5 %が適用され、追加工事に係る費用の額については消費税率 8 %が適用される)などが該当します。

(1) 住宅耐震改修特別控除の控除額の計算における調整措置

住宅耐震改修特別控除の控除額の計算における標準的な費用の額は、住宅耐震改修の内容の区分に応じそれぞれ定める単位当たりの金額に、その総単位数(当該家屋の床面積等)を乗じて得た金額とされています(平成 21 年 3 月国土交通省告示第 383 号)。

この場合において、その住宅耐震改修に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等(以下(3)までにおいて「新消費税額等」といいます。)とその新消費税額等以外の額(以下(3)までにおいて「旧消費税額等」といいます。)の合計額から成るときにおける標準的な費用の額は、その新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 250 万円を超える場合には、250 万円)及びその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 200 万円を超える場合には、200 万円)の合計額(標準的な費用の額の耐震改修工事限度額は、新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合に該当することから 250 万円)とされています(措法 41 の 19 の 2 ②一、平成 21 年 3 月国土交通省告示第 383 号)。

具体的には、新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額及び旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額がある場合における標準的な費用の額の合計額及び耐震改修工事限度額については、次の①及び②の合計額(その合計額が 250 万円を超える場合には、250 万円)となります(平成 25 年 8 月 8 日付国土交通省通知 国住生第 189 号)。

- ①旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※1) = 標準的な費用の額の合計額 × $\frac{\text{旧消費税額等に対応する住宅耐震改修に要した費用の額}}{\text{住宅耐震改修に要した費用の額の総額}}$
 (※1) 200 万円を限度とする。
- ②新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※2) = 標準的な費用の額の合計額 × $\frac{\text{新消費税額等に対応する住宅耐震改修に要した費用の額}}{\text{住宅耐震改修に要した費用の額の総額}}$
 (※2) 250 万円を限度とする。

なお、住宅耐震改修特別控除の適用に当たっては、住宅耐震改修証明書において、「住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」及び「住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額」が証明されることとなりますので、上記の調整計算についても、住宅耐震改修証明書の発行の手続の中で行われることとなります(措規 19 の 11 の 2③)。

また、調整計算を行うに当たり、「住宅耐震改修に要した費用の額の総額」、「旧消費税額等に対応する住宅耐震改修に要した費用の額」及び「新消費税額等に対応する住宅耐震改修に要した費用の額」が必要となりますので、住宅耐震改修証明書の発行の手続の際に、それぞれの金額を明らかにする工事の請負契約書の写し等を証明書の発行機関に提出していただく必要があります(平成 25 年 8 月 8 日付国土交通省通知 国住生第 189 号)。

(2) 住宅特定改修特別税額控除の控除額の計算における調整措置

① 高齢者等居住改修工事等の場合

高齢者等居住改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除の控除額の計算における標準的な費用の額は、高齢者等居住改修工事等の内容の区分に応じそれぞれ定める単位当たりの金額に、その総単位数(当該工事の施工面積等)を乗じて得た金額とされています(平成 21 年 3 月国土交通省告示第 384 号)。

この場合において、その高齢者等居住改修工事等に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税額等と旧消費税額等の合計額から成るときにおける標準的な費用の額は、その新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 200 万円を超える場合には、200 万円)及びその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 150 万円を超える場合には、150 万円)の合計額(標準的な費用の額の改修工事限度額は、新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合に該当することから 200 万円)とされています(措法 41 の 19 の 3②一、平成 21 年 3 月国土交通省告示第 384 号)。

具体的には、新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額及び旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額がある場合における標準的な費用の額の合計額及び改修工事限度額については、次のイ及びロの合計額(その合計額が 200 万円を超える場合には、200 万円)となります(平成 25 年 10 月 1 日付国土交通省通知 国住政第 83 号)。

$$\begin{array}{l} \text{イ旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※1)} \\ \text{(※1) 150 万円を限度とする。} \end{array} = \begin{array}{l} \text{標準的な費用} \\ \text{の額の合計額} \end{array} \times \frac{\text{旧消費税額等に対応する高齢者等居住改修工事等に要した費用の額}}{\text{高齢者等居住改修工事等に要した費用の額の総額}}$$

$$\begin{array}{l} \text{ロ新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※2)} \\ \text{(※2) 200 万円を限度とする。} \end{array} = \begin{array}{l} \text{標準的な費用} \\ \text{の額の合計額} \end{array} \times \frac{\text{新消費税額等に対応する高齢者等居住改修工事等に要した費用の額}}{\text{高齢者等居住改修工事等に要した費用の額の総額}}$$

② 一般断熱改修工事等の場合

一般断熱改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除の控除額の計算における標準的な費用の額は、工事の種別及び地域の区分に応じそれぞれ定める単位当たりの金額に、その総単位数(当該工事を行った家屋の床面積等)を乗じて得た金額とされています(平成 21 年 3 月経済産業省・国土交通省告示第 4 号)。

この場合において、その一般断熱改修工事等に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税額等と旧消費税額等の合計額から成るときにおける標準的な費用の額は、その新消費税額等に

対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 250 万円を超える場合には、250 万円(併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、その合計額が 350 万円を超える場合には、350 万円))
及びその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(その合計額が 200 万円を超える場合には、200 万円(併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、その合計額が 300 万円を超える場合には、300 万円))の合計額(標準的な費用の額の断熱改修工事限度額は、新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合に該当することから 250 万円(併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、350 万円))とされています(措法 41 の 19 の 3④一イ、二イ、平成 21 年 3 月経済産業省・国土交通省告示第 4 号)。

具体的には、新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額及び旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額がある場合における標準的な費用の額の合計額及び断熱改修工事限度額については、次のイ及びロの合計額(その合計額が 250 万円(太陽光発電設備の設置工事を行う場合は 350 万円)を超える場合には、250 万円(太陽光発電設備の設置工事を行う場合は 350 万円))となります(平成 25 年 10 月 1 日付国土交通省通知 国住政第 83 号)。

$$\begin{array}{l} \text{イ旧消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※1)} \\ \text{(※1) 200 万円(併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、300 万円)を限度とする。} \end{array} = \begin{array}{l} \text{標準的な費用} \\ \text{の額の合計額} \end{array} \times \frac{\text{旧消費税額等に対応する一般断熱改修工事等に要した費用の額}}{\text{一般断熱改修工事等に要した費用の額の総額}}$$

$$\begin{array}{l} \text{ロ新消費税額等に対応する標準的な費用の額の合計額(※2)} \\ \text{(※2) 250 万円(併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、350 万円)を限度とする。} \end{array} = \begin{array}{l} \text{標準的な費用} \\ \text{の額の合計額} \end{array} \times \frac{\text{新消費税額等に対応する一般断熱改修工事等に要した費用の額}}{\text{一般断熱改修工事等に要した費用の額の総額}}$$

なお、住宅特定改修特別税額控除の適用に当たっては、増改築等工事証明書において、①高齢者等居住改修工事等については「高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額」及び「高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額」が、②一般断熱改修工事等については「一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額」及び「一般断熱改修工事等に係る断熱改修工事限度額」がそれぞれ証明されることとなりますので、上記の調整計算についても、増改築等工事証明書の発行の手続の中で行われることとなります(措規 19 の 11 の 3⑦)。

また、調整計算を行うに当たり、「高齢者等居住改修工事等(一般断熱改修工事等)に要した費用の額の総額」、「旧消費税額等に対応する高齢者等居住改修工事等(一般断熱改修工事等)に要した費用の額」及び「新消費税額等に対応する高齢者等居住改修工事等(一般断熱改修工事等)に要した費用の額」が必要となりますので、増改築等工事証明書の発行の手続の際に、それぞれの金額を明らかにする工事の請負契約書の写し等を証明書の発行機関に提出していただく必要があります(平成 25 年 10 月 1 日付国土交通省通知 国住政第 83 号)。

(3) 認定住宅新築等特別税額控除の控除額の計算における調整措置

認定住宅新築等特別税額控除の控除額の計算における標準的な費用の額は、床面積 1 m²当たりの標準的なかかり増し費用の額の金額に、その認定住宅の床面積を乗じて得た金額とされています(平成 21 年 3 月国土交通省告示第 385 号)。

この場合において、その認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税額等と旧消費税額等の合計額から成るときにおける標準的な費用の額は、その新消費税額等に対応する標準的な費用の額(その額が 650 万円を超える場合には、650 万円)とその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額(その額が 500 万円を超える場合には、500 万円)との合計

額(標準的な費用の額の認定住宅限度額は、新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合に該当することから 650 万円)とされています(措法 41 の 19 の 4 ②一、平成 21 年 3 月国土交通省告示第 385 号)。

具体的には、新消費税額等に対応する標準的な費用の額及び旧消費税額等に対応する標準的な費用の額がある場合における標準的な費用の額の合計額及び認定住宅限度額については、次の①及び②の合計額(その合計額が 650 万円を超える場合には、650 万円)となります(国土交通省ホームページの Q & A)。

$$\text{①旧消費税額等に対応する標準的な費用の額(※1)} = \text{標準的な費用の額} \times \frac{\text{旧消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額}}{\text{認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額の総額}}$$

(※1) 500 万円を限度とする。

$$\text{②新消費税額等に対応する標準的な費用の額(※2)} = \text{標準的な費用の額} \times \frac{\text{新消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額}}{\text{認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額の総額}}$$

(※2) 650 万円を限度とする。

なお、認定住宅新築等特別税額控除については、上記の調整計算は、確定申告書に添付することとされている控除を受ける金額の計算に関する明細書(「認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」)において行うこととなります(措法 41 の 19 の 4 ⑥)。

そのため、調整計算を行うに当たり、「認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額の総額」、「旧消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額」及び「新消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額」が必要となりますので、確定申告書に、それぞれの金額を明らかにする工事の請負契約書の写し等の添付が必要とされています(措規 19 の 11 の 4 ③一～三、④)。

Ⅱ 計算例

1 住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等であることの意義(住宅借入金等特別控除)

(ケース1)

次の場合の平成26年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようになりますか。

- ①平成25年9月1日 一般の住宅の建築に係る請負の契約を締結
- ②平成26年5月15日 一般の住宅の取得(居住) 取得対価の額4,000万円(旧消費税率が適用)
- ③平成26年12月31日 ②の住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高3,000万円

(答)

居住の用に供した日の属する年が平成26年から平成29年までの各年である場合には、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税率により課されるべき消費税額等であるか、それ以外であるかにより、住宅借入金等の年末残高の限度額が異なることとされています(措法41③二、五)。

具体的には、例えば、前記Ⅰ(解説編)2(1)の経過措置により、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等である場合には、平成26年4月1日以後に住宅の取得等をしたものであっても、一般の住宅の取得等については、住宅借入金等の年末残高の限度額2,000万円、控除率1.0%、控除期間10年間として控除額を計算することになります(措法41③五)。

上記の(ケース1)については、一般の住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高が3,000万円であり、住宅借入金等の年末残高の限度額である2,000万円を超えることから、住宅借入金等の年末残高3,000万円のうち、控除対象となるのは限度額の2,000万円となります。

したがって、住宅借入金等特別控除額は、 $2,000 \text{万円} \times 0.01 = 20 \text{万円}$ となります。

(参考) 平成26年分 住宅借入金等特別控除額

	住宅借入金等の年末残高	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除対象となる住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年5月15日取得分	3,000万円	2,000万円	2,000万円	20万円	20万円

2 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等特別控除額の調整措置(1)

(ケース2)

次の場合の平成26年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようになりますか。

- ①平成26年3月15日 一般の住宅の取得(居住) 取得対価の額4,000万円(旧消費税率が適用)
- ②平成26年9月15日 ①の住宅の増改築(居住) 増改築に要した費用の額1,000万円(新消費税率が適用)
- ③平成26年12月31日 ①の住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高3,000万円
②の住宅の増改築に係る住宅借入金等の年末残高500万円

(答)

(1) 平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年3月15日取得分については、その取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円となります(措法41③五)。

すなわち、住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高3,000万円のうち、控除対象となるのは限度額の2,000万円となります。

したがって、平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $2,000 \text{万円} \times 0.01 = 20 \text{万円}$ となります。

(2) 平成26年9月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年9月15日増改築分については、増改築に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円となります(措法41③二)。

すなわち、住宅の増改築に係る住宅借入金等の年末残高500万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年9月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $500 \text{万円} \times 0.01 = 5 \text{万円}$ となります。

二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合には、それぞれの住宅の取得等について住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額(その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額)がその者のその年分の住宅借入金等特別控除額とされていることから、 $20 \text{万円} + 5 \text{万円} = 25 \text{万円}$ が住宅借入金等特別控除額となります(措法41の2)。

(参考) 平成26年分 住宅借入金等特別控除額

	住宅借入金等の年末残高	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除対象となる住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年3月15日取得分	3,000万円	2,000万円	2,000万円	20万円	(20万円)
平成26年9月15日増改築分	500万円	4,000万円	500万円	40万円	(5万円)
合計	—	—	—	40万円 (最も多い金額)	25万円

3 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等特別控除額の調整措置(2)

(ケース3)

次の場合の平成26年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようになりますか。

- ①平成26年3月15日 一般の住宅の取得(居住) 取得対価の額2,000万円(旧消費税率が適用)
- ②平成26年9月15日 ①の住宅の増改築(居住) 増改築に要した費用の額4,000万円(新消費税率が適用)
- ③平成26年12月31日 ①の住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高1,500万円
②の住宅の増改築に係る住宅借入金等の年末残高3,000万円

(答)

(1) 平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年3月15日取得分については、その取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円となります(措法41③五)。

すなわち、住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高1,500万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $1,500 \text{万円} \times 0.01 = 15 \text{万円}$ となります。

(2) 平成26年9月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年9月15日増改築分については、増改築に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円となります(措法41③二)。

すなわち、住宅の増改築に係る住宅借入金等の年末残高3,000万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年9月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $3,000 \text{万円} \times 0.01 = 30 \text{万円}$ となります。

二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合には、それぞれの住宅の取得等について住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額(その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額)がその者のその年分の住宅借入金等特別控除額とされていることから、合計額である15万円 + 30万円 = 45万円がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額である40万円を超えることから、限度額である40万円が住宅借入金等特別控除額となります(措法41の2)。

(参考) 平成26年分 住宅借入金等特別控除額

	住宅借入金等の年末残高	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除対象となる住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年3月15日取得分	1,500万円	2,000万円	1,500万円	20万円	(15万円)
平成26年9月15日増改築分	3,000万円	4,000万円	3,000万円	40万円	(30万円)
合計	—	—	—	40万円 (最も多い金額)	40万円

4 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合で、それらの住宅の取得等に係る住宅借入金等の契約が一のものである場合の住宅借入金等特別控除額の計算(1)

(ケース4)

次の場合の平成26年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようになりますか。

- ①平成26年3月15日 一般の住宅の取得 取得対価の額2,200万円(旧消費税率が適用)
- ②平成26年4月15日 ①の住宅の追加工事 追加工事に要した費用の額500万円(新消費税率が適用)
- ③平成26年4月30日 ①の住宅に居住開始
- ④平成26年12月31日 ①の住宅の取得及び追加工事に係る住宅借入金等の年末残高2,300万円

(答)

居住の用に供した日の属する年が平成26年から平成29年までの各年である場合には、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税率により課されるべき消費税額等であるか、それ以外であるかにより、住宅借入金等の年末残高の限度額が異なることとされています。

具体的には、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税率により課されるべき消費税額等である場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円、旧消費税率により課されるべき消費税額等である場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円とされています(措法41③二、五)。

上記の(ケース4)のように、費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の追加工事と、取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得がある場合で、それらに係る住宅借入金等の契約が一のものである場合の住宅借入金等特別控除額の計算については、その住宅借入金等が住宅の取得又は住宅の追加工事のどちらに充てられるものかが明確に区分されているような場合を除き、住宅借入金等の年末残高の限度額が高い方の住宅の追加工事にまずその住宅借入金等が充てられるものとして計算して差し支えありません。

すなわち、上記の(ケース4)においては、住宅借入金等の年末残高2,300万円のうち、500万円がその住宅の追加工事に要した費用の額に充てられるものとして、住宅借入金等の残額1,800万円が住宅の取得対価の額に充てられるものとして適用することができます。

(1) 平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年3月15日取得分については、その取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円となります(措法41③五)。

すなわち、住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高1,800万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $1,800 \text{万円} \times 0.01 = 18 \text{万円}$ となります。

(2) 平成26年4月15日追加工事分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年4月15日追加工事分については、追加工事に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額

は4,000万円となります(措法41③二)。

すなわち、住宅の追加工事に係る住宅借入金等の年末残高500万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年4月15日追加工事分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $500 \text{万円} \times 0.01 = 5 \text{万円}$ となります。

二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合には、それぞれの住宅の取得等について住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額(その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額)がその者のその年分の住宅借入金等特別控除額とされていることから、 $18 \text{万円} + 5 \text{万円} = 23 \text{万円}$ が住宅借入金等特別控除額となります(措法41の2)。

(参考) 平成26年分 住宅借入金等特別控除額

	住宅借入金等の年末残高	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除対象となる住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年3月15日取得分	1,800万円	2,000万円	1,800万円	20万円	(18万円)
平成26年4月15日追加工事分	500万円	4,000万円	500万円	40万円	(5万円)
合計	2,300万円	—	—	40万円 (最も多い金額)	23万円

5 同一年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得等と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合で、それらの住宅の取得等に係る住宅借入金等の契約が一のものである場合の住宅借入金等特別控除額の計算(2)

(ケース5)

(ケース4)において、適用2年目の平成27年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようになりますか。なお、平成27年中に住宅借入金等のうち200万円を返済したため、平成27年12月31日における住宅の取得及び追加工事に係る住宅借入金等の年末残高は2,100万円となっています。

(答)

前記の(ケース4)と同様、費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の追加工事と、取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等である住宅の取得がある場合で、それらに係る住宅借入金等の契約が一のものである場合の住宅借入金等特別控除額の計算については、その住宅借入金等が住宅の取得又は住宅の追加工事のどちらに充てられるものかが明確に区分されているような場合を除き、住宅借入金等の年末残高の限度額が高い方の住宅の追加工事にまずその住宅借入金等が充てられるものとして計算して差し支えありません。

すなわち、住宅借入金等の年末残高2,100万円のうち、500万円がその住宅の追加工事に要した費用の額に充てられるものとして、住宅借入金等の残額1,600万円が住宅の取得対価の額に充てられるものとして適用することができます(すなわち、平成27年中に返済した住宅借入金等の額200万円については、住宅の取得対価の額に充てられるものとされた住宅借入金等が返済されたこととなります)。

(1) 平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年3月15日取得分については、その取得対価の額に含まれる消費税額等が旧消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円となります(措法41③五)。

すなわち、住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高1,600万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $1,600 \text{万円} \times 0.01 = 16 \text{万円}$ となります。

(2) 平成26年4月15日追加工事分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年4月15日追加工事分については、追加工事に要した費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円となります(措法41③二)。

すなわち、住宅の追加工事に係る住宅借入金等の年末残高500万円の全額が控除対象となります。

したがって、平成26年4月15日追加工事分に係る住宅借入金等特別控除額は、 $500 \text{万円} \times 0.01 = 5 \text{万円}$ となります。

二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合には、それぞれの住宅の取得等について

住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額(その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額)がその者のその年分の住宅借入金等特別控除額とされていることから、16万円 + 5万円 = 21万円が住宅借入金等特別控除額となります(措法41の2)。

(参考) 平成27年分 住宅借入金等特別控除額

	住宅借入金等の年末残高	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除対象となる住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年3月15日取得分	1,600万円	2,000万円	1,600万円	20万円	(16万円)
平成26年4月15日追加工事分	500万円	4,000万円	500万円	40万円	(5万円)
合計	2,100万円	—	—	40万円 (最も多い金額)	21万円

6 認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等と、それ以外の消費税額等の合計額から成る場合の認定住宅新築等特別税額控除の控除額の調整措置

(ケース6)

次の場合の平成26年分の認定住宅新築等特別税額控除額の計算の方法はどのようになりますか。

- ①平成25年9月1日 認定住宅の建築に係る請負の契約を締結
- ②平成26年4月10日 認定住宅(床面積70㎡)の新築 取得対価の額3,900万円
(旧消費税率が適用)
- ③平成26年4月15日 ②の認定住宅の追加工事 追加工事に要した費用の額100万円
(新消費税率が適用)
- ④平成26年4月30日 ②の認定住宅に居住開始

(答)

認定住宅新築等特別税額控除額は、認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額の10%に相当する金額とされています(措法41の19の4①)。

認定住宅新築等特別税額控除額の計算における標準的な費用の額は、床面積1㎡当たりの標準的ななかかり増し費用の額の金額(平成26年4月以後の居住分については、床面積1㎡につき43,800円)に、その認定住宅の床面積を乗じて得た金額とされています(平成21年3月国土交通省告示第385号)。

この場合において、その認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率により課されるべき消費税額等(以下「新消費税額等」といいます。)とその新消費税額等以外の額(以下「旧消費税額等」といいます。)の合計額から成るときにおける標準的な費用の額は、その新消費税額等に対応する標準的な費用の額(その額が650万円を超える場合には、650万円)とその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額(その額が500万円を超える場合には、500万円)との合計額(標準的な費用の額の認定住宅限度額は、新消費税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合に該当することから650万円)とされています(措法41の19の4②一、平成21年3月国土交通省告示第385号)。

具体的には、新消費税額等に対応する標準的な費用の額及び旧消費税額等に対応する標準的な費用の額がある場合における標準的な費用の額の合計額及び認定住宅限度額については、次の(1)及び(2)の合計額(その合計額が650万円を超える場合には、650万円)となります。

$$(1) \text{ 旧消費税額等に対応する標準的な費用の額}(\ast 1) = \text{標準的な費用の額} \times \frac{\text{旧消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額}}{\text{認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額の総額}}$$

(※1) 500万円を限度とする。

$$(2) \text{ 新消費税額等に対応する標準的な費用の額}(\ast 2) = \text{標準的な費用の額} \times \frac{\text{新消費税額等に対応する認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額}}{\text{認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額の総額}}$$

(※2) 650万円を限度とする。

(ケース6)においては、認定住宅の床面積が70㎡であることから、この認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額は、43,800円/㎡ × 70㎡ = 3,066,000(円)となります。

これを上記の(1)及び(2)の式に当てはめて計算すると、

(1) 旧消費税額等に対応する標準的な費用の額は、

$$3,066,000 \text{ 円} \times 3,900 \text{ 万円} / (3,900 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円}) = 2,989,350 \text{ (円)}$$

(2) 新消費税額等に対応する標準的な費用の額は、

$$3,066,000 \text{ 円} \times 100 \text{ 万円} / (3,900 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円}) = 76,650 \text{ (円)}$$

となり、(1)及び(2)の合計額である、 $2,989,350 \text{ 円} + 76,650 \text{ 円} = 3,066,000 \text{ (円)}$ がこの認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額となります。

認定住宅新築等特別税額控除額は、認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額の10%に相当する金額であるため、 $3,066,000 \text{ 円} \times 0.1 = 306,600 \text{ (円)}$ が認定住宅新築等特別税額控除額となります。

なお、認定住宅新築等特別税額控除については、上記の調整計算は、確定申告書に添付することとされている控除を受ける金額の計算に関する明細書(「認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」)において行うこととなります。

また、住宅耐震改修特別控除又は住宅特定改修特別税額控除の控除額の計算を行う際にも、上記の調整計算と同様の考え方により調整計算を行うこととなりますが、①住宅耐震改修特別控除については、住宅耐震改修証明書において、「住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」及び「住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額」が証明され、②住宅特定改修特別税額控除については、増改築等工事証明書において、高齢者等居住改修工事等については「高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額」及び「高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額」が、一般断熱改修工事等については「一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額」及び「一般断熱改修工事等に係る断熱改修工事限度額」がそれぞれ証明されることとなりますので、これらの調整計算は、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書の発行の手続の中で行われることとなります。