

年末調整で住宅借入金等特別控除を受ける方へ（令和4年居住者用）

○ はじめに

この説明書は、令和4年（以下「居住年」といいます。）中に、新築や購入した家屋又は増改築等をした部分（以下「対象家屋等」といいます。）を自己の居住の用に供した方で、住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」といいます。）の適用を受けた方が、翌年以降、年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける際の留意事項等を記載したものです。

この説明書は、令和6年分以後も使用することになりますので、同封の令和6年分以後の『年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書及び給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書』（以下「証明書兼申告書」といいます。）とともに保存しておいてください。

1 住宅ローン控除が受けられない場合

- (1) 次のいずれかに該当する年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。
 - ・ 合計所得金額の見積額が2,000万円を超える年分
 （特別特例取得の特例の適用を受けた場合（証明書の「㊦居住開始年月日」欄に「特別特定」の記載があるもの）は、合計所得金額の見積額が3,000万円を超える年分）
 （対象家屋等の床面積が40㎡以上50㎡未満（証明書の「㊧住宅の区分等」欄に「特例居住用家屋」若しくは「特例認定住宅等」の記載又は「㊦居住開始年月日」欄に「特例特別特例」の記載があるもの）の場合は、合計所得金額の見積額が1,000万円を超える年分）
 - ・ 対象家屋等を居住の用に供しなくなった年以後の残りの年分（後記3の場合を除きます。）
- (2) 認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例を選択した方で、長期優良住宅の普及の促進に関する法律又は都市の低炭素化の促進に関する法律による認定の取消しを受けた方
- (3) 居住年の翌年以後3年以内の各年中に、対象家屋等以外の資産の譲渡をし、その資産の譲渡につき、次の特例の適用を受ける方
 - ・ 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（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を適用する場合を除きます。）
 - ・ 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

※ 住宅ローン控除により軽減された税額がある場合には、税務署に修正申告書を提出して、軽減された税額を納付する必要がありますので最寄りの税務署にご相談ください。

2 年末調整で控除を受けるための手続

年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける方は、年末調整を受ける際に、以下の書類を給与の支払者に提出する必要があります。

- ① 所定の事項を記入した『その年分の証明書兼申告書』
- ② 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』

（注）借入先が複数の方は、全ての年末残高等証明書を提出する必要があります。

年末残高等証明書は、各年の11月下旬頃に金融機関等から送付されます。

3 災害により対象家屋等が被害を受けた場合

災害により対象家屋等に被害を受けた方は、対象家屋等を居住の用に供しなくなった場合であっても、残りの適用期間について住宅ローン控除の適用を受けることができます。

ただし、次の場合に該当した年以後の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできませんのでご注意ください。

- ・ その家屋や敷地等を事業の用、賃貸の用又は親族等に対する無償の貸付けの用に供した場合
- ・ その家屋や敷地等の譲渡をし、居住用財産の譲渡損失の特例の適用を受ける場合
- ・ 災害があった後、新たに住宅を取得して、その住宅について住宅ローン控除の適用を受ける場合（被災者生活再建支援法の適用がある場合を除きます。）

● ご注意ください

- ・ 『証明書兼申告書』は、あなたから提出された確定申告書の内容に基づいて発行したものです。証明書の内容が事実と異なる場合や前記1に当てはまる場合には、控除が受けられなくなることがありますので、ご注意ください。
- ・ 一般の住宅ローン控除と認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例のいずれの適用要件も満たしている方は、確定申告書に記載した控除の適用を受けることとなります。年末調整で変更することはできませんのでご注意ください。
- ・ 「給与等の支払をする者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、適用を受けていた家屋を居住の用に供しなくなった後、適用期間内にその家屋を再び居住の用に供した場合に再適用を受けるためには、家屋に居住しなくなる日までに、一定の手続をする必要があります。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。
- ・ 証明事項に変更が生じた場合には、最寄りの税務署にご相談ください。

※ この説明書は、令和5年分の確定申告において適用される法律に基づいています。

給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書の記載例

(この記載例は、令和5年分の年末調整において住宅借入金等特別控除を受ける場合の『給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書』(以下「控除申告書」といいます。)の書き方の例です。この『控除申告書』を計算明細書として使用し、確定申告書に添付する場合も書き方は同じです。)

この欄は、『控除申告書』の提出を受けた給与の支払者が記載します。

令和5年分 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書 兼住宅借入金等特別控除計算明細書

給与の支払者の名称(氏名)	〇〇株式会社		(フリガナ) あなたの住所又は居所	世帯主の氏名及びあなたの続柄(国税太郎=本人)	あなたの氏名
給与の支払者の法人番号	[]		あなたの住所又は居所	〇〇市△△町×-××-×	国税太郎
給与の支払者の所在地(住所)	〇〇市△△町×-××-×		〇〇 税務署長		

年末調整の際に、次のとおり住宅借入金等特別控除を受けたいので、申告します。

項目	新築又は購入に係る借入金等の計算			⑤増改築等に係る借入金等の計算(注1)
	④住宅のみ	⑥土地等のみ	⑦住宅及び土地等	
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高(内、連帯債務による借入金の額)	①		39,500,000	
住宅借入金等の年末残高(①のうち単独債務の額+①のうち連帯債務の額×「連帯債務割合」)	②		19,750,000	
②と証明事項の取得対価の額又は増改築等の費用の額のいずれか少ない方の金額	③		19,750,000	
③×「居住用割合」	④		19,750,000	
住宅借入金等の年末残高等(④の欄の合計額)	⑤	19,750,000	年間所得の見積額(2,000万円を超える場合は控除の適用がありません。)	8,800,000
住宅借入金等特別控除額(⑤×0.7%)	⑥	138,200	重複適用(の特例)を受ける場合の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額(記入に当たっては、同封の説明書をお読みください。)	100

(備考)

(注1) 増改築等に係る借入金等の区分が「住宅及び土地等」の場合は、⑦欄で計算します。
 (注2) ②の区分に該当する住宅借入金等の年末残高と④、⑥又は⑦の区分に該当する住宅借入金等の年末残高を共に有する場合には、最寄りの税務署にお尋ねください。
 (注3) ④欄の居住用割合については、⑥欄の④の居住用割合と⑦欄の④の居住用割合が異なる場合は、同封の説明書をお読みください。

この申告書及び証明書は、令和5年分の年末調整を受ける際に、確定申告書に添付する際、重複適用(の特例)を受ける方は、ハの説明を参考に記入します。

控除を受ける時まで保存し、給与の支払者に提出してください。

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

住宅取得資金の借入れ等をしている者	住所	〇〇市△△町×-××-×	
	氏名	国税太郎	
住宅借入金等の内訳	1 住宅のみ 2 土地等のみ 3 住宅及び土地等		
住宅借入金等の金額	年末残高	予定額	39,500,000 円
	当初金額	令和4年7月19日	40,500,000 円
償還期間又は賦払期間	令和4年7月から令和29年6月まで 25年 月間		
居住用家屋の取得の対価等の額又は増改築等に要した費用の額	円		
(摘要)	連帯債務者 国税春子		

『控除申告書』の①欄に転記します。

イ ①欄には、2か所以上の金融機関等から『残高等証明書』の交付を受けている方は、その全てに基づいて、『残高等証明書』に記載されている住宅借入金等の年末残高をその証明書の「住宅借入金等の内訳」欄の区分に応じて記入します(⑦の区分に該当する住宅借入金等の年末残高と④、⑥又は⑦の区分に該当する住宅借入金等の年末残高を共に有する場合には、最寄りの税務署にお尋ねください。)。連帯債務による住宅借入金等の年末残高がある場合は、連帯債務による住宅借入金等の年末残高を①欄の括弧内に記入します。住宅借入金等の借換えをした場合において、借換えによる新たな住宅借入金等(一定の要件を満たすものに限り)の当初金額が借換え直前の当初住宅借入金等残高を上回っている場合には、次により計算した金額を『控除申告書』の①欄に記入します。

$$\text{本年の住宅借入金等の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の当初住宅借入金等残高}}{\text{借換えによる新たな住宅借入金等の当初残高}}$$

ロ 「④欄の④の居住用割合と⑥欄の④の居住用割合」又は「⑦欄の④の居住用割合と⑥欄の④の居住用割合」が異なる場合は、下の算式により計算した i と ii を合計した割合を⑦欄の④の欄にかっこ内に記入します。なお、割合は小数点以下第4位まで算出し、小数点以下第4位を切り上げて記入します(下の算式により計算した場合には『控除申告書』の「備考」欄の書き方も参照してください。)

(算式)

$$i \frac{\text{⑥の金額又は⑦の金額}}{\text{⑥の金額又は⑦の金額}+\text{④の金額}} \times (\text{④又は⑥の割合}) = \text{---}$$

$$ii \frac{\text{④の金額}}{\text{⑥の金額又は⑦の金額}+\text{④の金額}} \times (\text{④の割合}) = \text{---}$$

ハ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の重複適用(の特例)を受ける方は、『控除申告書』の重複適用1枚目及び重複適用2枚目の⑥欄又は⑦欄の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の金額を合計して、その合計額を重複適用1枚目の重複適用(の特例)を受ける場合の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額欄に記入します。

ニ 『控除申告書』の「備考」欄の記入に当たっては次によります。

- 災害によりその家屋を居住の用に供することができなくなり、翌年以後、引き続き控除を受ける場合には、「災害発生日 令和〇年〇月〇日」と記載します。
- ⑦欄の④の括弧内の記入に当たり、上記ロの算式により計算した場合には、算式に当てはめた計算を書きます。なお、「備考」欄に書ききれない場合は、適宜別紙に記載して添付してください。

令和5年分 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書

左記の方が、令和4年分の所得税について次のとおり住宅借入金等特別控除の適用を受けていることを証明します。

〇〇市△△町×-××-×

令和5年〇月〇日

国税太郎 様

〇〇 税務署長

(証明事項)(令和4年中居住者用)

① 居住開始年月日	家屋に関する事項			土地等に関する事項		
	② 取得対価の額	③ 居住用割合	④ 連帯債務割合	⑤ 取得対価等の額	⑥ 居住用割合	⑦ 連帯債務割合
令和4年〇月〇日	11,000,000 円	100.0 %	50.00 %	12,500,000 円	100.0 %	50.00 %

② 居住開始年月日	増改築等に関する事項			⑧ 住宅の区分等	⑨ 備考
	① 増改築等の費用の額	② 居住用割合	③ 連帯債務割合		
年 月 日	円	%	%		

(参考) 適用初年度の控除額 140,000 円 各年分の控除額の計算の結果、この金額を上回ることはありません。 ※各年分の控除額ではありませんのでご注意ください。

証明事項の各欄は、令和4年分の申告に基づいて記載しています。