

(事例4) 平成16年において新築等した家屋又は増改築等した部分を居住の用に供した場合で、「住宅及び土地等」に係る住宅借入金等に併せて「住宅のみ」に係る住宅借入金等又は「土地等のみ」に係る住宅借入金等がある場合

設 例

	(家屋)	(土地等)	
取得対価の額	15,000,000 円	20,000,000 円	
総床面積又は総面積	70 m ²	150 m ²	
居住用部分の床面積又は面積	70 m ²	75 m ²	
居住用割合	100%	50%	
	(住宅のみ)	(土地等のみ)	(住宅及び土地等)
新築又は購入に係る住宅借入金等の年末残高	10,000,000 円	-	20,000,000 円

「住宅及び土地等」に係る借入金等に併せて「住宅のみ」に係る住宅借入金等又は「土地等のみ」に係る住宅借入金等がある場合には次のように取扱うこととする。

家屋と土地等を一括して購入した場合等の記載方法等は、【記載例4 - 1】によるものとする。

ただし、納税者が【記載例4 - 2】の記載方法等によることとした場合には、これを認めることとする。

土地等の先行取得で土地等の借入れが先にあり、かつ、「住宅及び土地等」に係る住宅借入金等がある場合の記載方法等は、【記載例4 - 2】によるものとする。

ただし、納税者が【記載例4 - 1】の記載方法等によることとした場合には、これを認めることとする。

(注) 記載例においては、年末残高計算書のみ示すものとする。

【記載例4-1】

1 家屋や土地等の取得対価の額

	① 家 屋	② 土 地 等	③ 合 計	④ 増 改 築 等
取 得 対 価 の 額 等	① 一面の① 円	一面の② 円		一面の③ 円
あ な た の 共 有 持 分 ※ 共有となっている場合にのみ書いてください。	②			
あ な た の 持 分 に 係 る 取 得 対 価 の 額 等 (① × ②)	③ 円	円	(①の③+②の③) 円	円
	15,000,000	20,000,000	35,000,000	

2 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

	⑤ 住 宅 の み	⑥ 土 地 等 の み	⑦ 住宅及び土地等	⑧ 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	④ 円	円	(10,000,000) 円 20,000,000	円
連帯債務に係るあなたの負担割合 (四面の④の割合) ※ 連帯債務がない場合には、100%と書きます。	⑤ %	%	100	%
住宅借入金等の年末残高 (四面の⑥の金額) ※ 連帯債務がない場合には、④の金額を書きます。	⑥ 円	円	(10,000,000) 円 20,000,000	円
③と⑥のいずれか少ない方の金額	⑦		30,000,000	
居 住 用 割 合	⑧ 一面の⑤÷④ %	一面の⑥÷③ %	%	一面の⑦÷③ %
	100	50		
居 住 用 部 分 に 係 る 住宅借入金等の年末残高 (⑦ × ⑧)	⑨ 円	円	円	円
住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤の⑨+⑥の⑨+⑦の⑨+⑧の⑨) ※ ⑩の金額を一面の「5 住宅借入金等特別控除額の計算」の「住宅借入金等の年末残高 の合計額⑩」に転記します。				⑩ (最高5,000万円) 21,428,570

※1 ④欄には、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」(以下「証明書」といいます。)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」欄の区分に応じて書きます(2か所以上から証明書の交付を受けている場合には、すべての証明書に基づいて書きます。)

なお、④の区分に該当する住宅借入金等の年末残高と⑥又は⑦の区分に該当する住宅借入金等の年末残高を有する場合には、税務署(所得税担当)におたずねください。

2 ⑦欄の記入に当たっては、「住宅取得等のための金銭の贈与の特例」(以下「特例」といいます。)の適用を受けた方の⑦欄の金額は、次により計算した金額と⑥のいずれか少ない方の金額を書きます。

③欄の金額 (円) - 特例の適用を受けた金額 (円) = (円)

3 ⑧欄の割合は、小数点以下第4位まで算出し、第4位を切り上げて書きます。ただし、その割合が90%以上である場合は100%と書きます。

なお、⑤の⑧欄と⑥の⑧欄の割合の差が10%以内(前記ただし書きに該当する方は調整前の数値と比較します。)である場合には、一面の①の面積は「一面の⑤×⑥の⑧」とし、⑦の⑧欄は、⑤の⑧欄の割合を書いても差し支えありません。

4 ⑥の⑧欄の記入に当たっては、⑤の⑧欄と⑥の⑧欄の割合が同じ場合には、⑤の⑧欄の割合を書き、異なる場合は記入を省略して、⑥の⑧欄に次の i の金額と ii の金額の合計額を書きます。

$$i \text{ ⑥の⑦欄の金額 } 30,000,000 \text{ 円} \times \frac{\text{①の③欄の金額 } 15,000,000 \text{ 円}}{\text{②の③欄の金額 } 35,000,000 \text{ 円}} \times \text{⑤の⑧欄の割合 } (100\%) = 12,857,142 \text{ 円}$$

$$ii \text{ ⑥の⑦欄の金額 } 30,000,000 \text{ 円} \times \frac{\text{③の③欄の金額 } 20,000,000 \text{ 円}}{\text{④の③欄の金額 } 35,000,000 \text{ 円}} \times \text{⑥の⑧欄の割合 } (50\%) = 8,571,428 \text{ 円}$$

5 ⑩欄は、平成11年1月1日から同年3月31日までの間に居住の用に供した場合で「経過措置の計算方法」や「阪神・淡路大震災の被災者の家屋の再取得等の場合の計算方法」を選択したときは、最高3,000万円となります。

○ 次に該当する方は、書き方について税務署(所得税担当)におたずねください。

(1) 2回以上の増改築等に係る住宅借入金等について控除を受ける方

(2) 新築や購入した家屋に係る住宅借入金等とその家屋を居住の用に供した年の翌年以後に居住の用に供した増改築等をした部分に係る住宅借入金等の両方の住宅借入金等について控除を受ける方