

Ⅱ 特定増改築等住宅借入金等特別控除の概要

1の居住者が、自己の居住の用に供する自己の所有する家屋について、2の増改築等をして、平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間にその増改築等をした部分を自己の居住の用に供し(その増改築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限ります。)、引き続き居住の用に供している場合において、その居住の用に供した年以後5年間の各年において、3の借入金等の金額を有するときは、その者の選択により、Iの住宅借入金等特別控除に代えて5で計算した特定増改築等住宅借入金等特別控除額をその年分の所得税の額から控除できるととされました(措法41の3の2①)。

1 特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる人

特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる人とは、次の①から⑤のいずれかに該当する居住者です(措法41の3の2①)。

- ① 年齢が50歳以上である者
- ② 介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定を受けている者
- ③ 介護保険法第19条第2項に規定する要支援認定を受けている者
- ④ 所得税法第2条第1項第28号に規定する障害者に該当する者
- ⑤ 上記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(以下「高齢者等」といいます。)である親族と同居を常況とする者

(注) ①の年齢が50歳以上であるかどうか又は⑤の年齢が65歳以上であるかどうかの判定は、その居住者がその住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年(以下「居住年」といいます。)の12月31日(①又は⑤の高齢者等が年の中途において死亡した場合には、その死亡の時。以下この(注)において同じ。)の年齢によるものとされ、⑤のその居住者が高齢者等である親族と同居を常況としているかどうかの判定は、居住年の12月31日の現況によるものとされます(措法41の3の2⑤)。

2 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等

特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等とは、自己の居住の用に供する自己の所有している家屋(居住の用に供する家屋を二以上有する場合には、主として居住の用に供する一の家屋に限ります。)について行う、次の(1)の工事(これらの工事と併せて行うその工事を施した家屋と一体となって効用を果たす設備の取替えや取付けに係る工事を含まず。)で、(2)の要件を満たすもの(以下「住宅の増改築等」といいます。)をいいます(措法41の3の2②、措令26⑨、26の3①、③、④)。

(1) 適用対象となる工事

次の①から⑤に掲げる工事をいいます。ただし、①から④の工事については、それらの工事と併せて⑤の工事を行うものをいいます(措法41の3の2②、措令26⑨、26の3③、④、平成19年国土交通省告示第407号)。

① 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事

(注) 「建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え」とは、家屋の壁(建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。)、柱(間柱を除きます。)、床(最下階の床を除きます。)、はり、屋根又は階段(屋外階段を除きます。)のいずれか一以上について行う過半の修繕又は模様替え(例えば、トタンぶきの屋根全体のうち2分の1を超える部分について瓦ぶきにする模様替え)をいいます。

② マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替え(①に該当するものを除きます。)の工事

(注) 「一定の修繕・模様替え」とは、次に掲げるいずれかの修繕又は模様替えをいいます。

- i 区分所有する部分の床の過半又は階段(屋外階段を除きます。)の過半について行う修繕又は模様替え
- ii 区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限ります。)
- iii 区分所有する部分の壁(建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。)の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(その修繕又は模様替えに係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限ります。)

③ 家屋(マンションなどの区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限ります。)のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床若しくは壁の全部について行う修繕・模様替え(①又は②に該当するものを除きます。)の工事

④ 家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替え(①、②又は③に該当するものを除きます。)の工事

⑤ 家屋について行う高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替えで次のイからチのいずれかに該当する工事(これらの工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含まます。以下「特定増改築等」といいます。)

イ 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

ロ 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限ります。)又は改良によりその勾配を緩和する工事

ハ 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
- ・ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
- ・ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
- ・ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

ニ 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
- ・ 便器を座便式のものに取り替える工事
- ・ 座便式の便器の座高を高くする工事

ホ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

ヘ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含まます。)

ト 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
- ・ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
- ・ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事

チ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

(注) 上記のとおり、特定増改築等は、上記のイからチに掲げる工事(以下「本体工事」といいます。)及び本体工事と同時に本体工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事(以下「一体工事」といいます。)をいいますが、昇降機の設置その他の単独で行われることも通常想定される工事で、本体工事と併せて行うことが必ずしも必要でないものは、一体工事には含まれません。

(2) 適用対象となる要件(措法 41 の 3 の 2 ②、措令 26 の 3 ③、④、⑤、措規 18 の 23 の 2 ①、②)

① (1)の①から④の増改築等であること及び⑤の特定増改築等であることについて、建築基準法に規定する確認済証の写し若しくは検査済証の写し又は住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関若しくは建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士による証明書(増改築等工事証明書)により証明されていること((1)の②から⑤については、増改築等工事証明書による証明に限ります。)

② (1)の⑤の特定増改築等に係る改修工事に要した費用の額(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(特定増改築等に係る改修工事を含む住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるために交付される補助金その他これに準ずるものをいいます。))の交付、介護保険法に規定する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、その改修工事に要した費用の額から補助金等、居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の額を控除した金額が 30 万円を超えること。

(注) 1 地方公共団体からの補助金等には、助成金、給付金等として交付されるものであっても、特定増改築等に係る改修工事を含む住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるために交付されるものは含まれますが、例えば、その住宅の増改築等に係る住宅借入金等の利子の支払に充てるために交付されるものである利子補給金などは含まれません。ただし、利子補給金などであっても、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と同一の補助制度等に基づいて交付されるものはその全額が地方公共団体からの補助金等に含まれます。

2 地方公共団体からの補助金等の交付又は居宅介護住宅改修費の給付若しくは介護予防住宅改修費の給付を受ける場合において、その交付等を受ける額が確定申告書を提出するときまでに確定していない場合には、その交付等を受ける額の見込額に基づいてこの控除を適用します。この場合において、後日、その交付等を受ける額の確定額と見込額とが異なることとなったときは、そ及してその控除の額を訂正します。

③ その工事に係る部分のうち自己の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、自

己の居住の用に供する部分に係る工事に要した費用の額がその工事に要した費用の総額の2分の1以上であること。

- ④ その工事をした後の家屋の床面積が50平方メートル以上であること。

(注) 床面積が50平方メートル以上であるかどうかについては、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有する部分の床面積により判定します。なお、「区分所有する部分の床面積」とは、登記簿上表示される壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。また、その家屋が店舗併用住宅であるなど自己の居住の用以外の用にも供される部分がある家屋の場合やその家屋が共有である場合には、その家屋の全体の床面積によって判定します。

- ⑤ その工事をした後の家屋の床面積の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。

- ⑥ その工事をした後の家屋が、主としてその居住の用に供すると認められるものであること。

3 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金等

特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務とは、次のA又はBに掲げる場合の区分に応じそれぞれに掲げる借入金又は債務(利息に対応するものを除きます。)で、償還期間が5年以上の割賦償還の方法により返済することとされている借入金(11)を除きます。)若しくは賦払期間が5年以上の割賦払の方法により支払うこととされている債務又は債務者の死亡時に一括償還をする方法により支払うこととされている一定の借入金(以下「増改築等住宅借入金等」といいます。)をいいます(措法41の3の2③、措令26の3⑥～⑭)。

A 住宅の増改築等をした場合(次のBに該当する場合を除きます。)

…… (1)、(6)、(11)の借入金又は(7)、(8)、(10)の債務

B 住宅の増改築等とともにその住宅の増改築等に係る家屋の敷地(敷地の用に供される土地又はその土地の上に存する権利をいいます。以下同じです。)を購入した場合

(a) 住宅の増改築等の日前に一定期間内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき

…… (3)の借入金又は(9)の債務

(b) 住宅の増改築等の日前に3か月以内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき

…… (4)の借入金

(c) 住宅の増改築等の日前2年以内にその家屋の敷地を購入したとき

…… (5)の借入金又は債務

(d) 住宅の増改築等の日前にその増改築等の着工の日後に受領した借入金によりその家屋の敷地を購入したとき …… (2)の借入金

(注) 1 控除の対象となる借入金又は債務には、金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構又は一定の貸金業を行う法人(以下「当初借入先」といいます。)から借り入れた借入金又は当初借入先に対して負担する承継債務について債権の譲渡(当初借入先から償還期間を同じくする債権の譲渡を受けた

場合に限ります。)を受けた特定債権者(当初借入先との間でその債権の全部について管理及び回収に係る業務の委託に関する契約を締結し、かつ、その契約に従って当初借入先に対してその債権の管理及び回収に係る業務の委託をしている法人をいいます。)に対して有するその債権に係る借入金又は債務が含まれます(措令26の3⑧四、措規18の23の2⑧、⑨)。

2 (a)、(b)又は(c)については、住宅の増改築等に係る上記Aに掲げる借入金又は債務を有している必要があることに留意してください(4の(1)の①参照)。なお、(d)については、住宅の増改築等とその家屋の敷地の購入の両方に係る借入金又は債務が対象とされています。

- (1) 次に掲げる者からの借入金のうち、その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(措法41の3の2③一、三、措令26の3⑥、⑧三イ、⑭一、措規18の23の2④)
 - ① 銀行、信用金庫、労働金庫、信用協同組合、農業協同組合、農業協同組合連合会、漁業協同組合、漁業協同組合連合会、水産加工業協同組合、水産加工業協同組合連合会、商工組合中央金庫、生命保険会社、損害保険会社、信託会社、農林中央金庫、信用金庫連合会、労働金庫連合会、火災共済協同組合、火災共済協同組合連合会、共済水産業協同組合連合会又は信用協同組合連合会(以下3において「金融機関」といいます。)
 - ② 独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体、沖縄振興開発金融公庫、国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合、農林漁業団体職員共済組合又は独立行政法人北方領土問題対策協会
 - ③ 貸金業を行う法人で住宅の増改築等に必要資金の長期貸付けの業務を行うもの(以下3において「貸金業者」といいます。)
 - ④ 勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体又は福利厚生会社(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係るものに限ります。)
 - ⑤ 給与所得者の使用者
 - ⑥ 使用者に代わって住宅の増改築等に要する資金の貸付けを行っていると認められる平成19年国土交通省告示第409号(「IV 資料編」資料3参照)に指定する法人(以下「公共福利厚生法人」といいます。)
- (2) 住宅の増改築等に要する資金及びその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために、次に掲げる者から借り入れた借入金で、その借入金の受領がその住宅の増改築等の着工の日後にされたもの(措令26の3⑦一、二、⑧三口、⑫一、措規18の23の2⑤、⑥)
 - ① 独立行政法人住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫又は独立行政法人北方領土問題対策協会
 - ② 国家公務員共済組合又は地方公務員共済組合(勤労者財産形成持家融資に係るものに限ります。)
 - ③ 勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体又は福利厚生会社(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係るものに限ります。)
 - ④ 給与所得者の使用者(独立行政法人雇用・能力開発機構からの転貸貸付けの資金に係るものに限ります。)

(3) 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は土地開発公社(以下「地方公共団体等」といいます。)から宅地の分譲に係る一定の契約に従って住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために次の①又は②に掲げる者から借り入れた借入金((2)の②又は④に係るものを除きます。措令 26 の 3 ⑦三、⑫二、⑭二)

① (1)の①、③、⑤又は⑥の者

② 地方公共団体、国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合又は農林漁業団体職員共済組合

(注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。

i その宅地の購入者がその宅地の上にその者の住宅の用に供する家屋を購入の日後一定期間内に建築することを条件として購入するものであること。

ii 地方公共団体等は、その宅地の購入者が i の条件に違反したときは、その宅地の分譲に係る契約を解除し、又はその宅地を買い戻すことができること。

(4) 宅地建物取引業者から宅地の分譲に係る一定の契約に従ってその住宅の増改築等の日前にその家屋の敷地を購入した場合(その契約に従ってその住宅の増改築等の請負契約が成立している場合に限ります。)で、その家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために(3)に掲げる者から借り入れた借入金((2)の②又は④に係るものを除きます。措令 26 の 3 ⑦四、⑫三、⑭三)

(注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。

i その宅地の購入者と宅地建物取引業者(又はその販売代理人)との間において、その宅地の購入者がその宅地の上に建築する住宅の用に供する家屋の建築工事の請負契約がその宅地の分譲に係る契約の締結の日以後 3 か月以内に成立することが、その宅地の分譲に係る契約の成立の条件とされていること。

ii i の条件が成就しなかったときは、その宅地の分譲に係る契約は成立しないものであること。

(5) 住宅の増改築等の日前 2 年以内に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために次の①から③に掲げる者から借り入れた借入金又は住宅の増改築等の日前 2 年以内に③に掲げる者から購入したその家屋の敷地の購入の対価に係るこれらの者に対する債務で、一定の要件を満たすもの((2)の②又は④、(3)若しくは(4)に係るものを除く。措令 26 の 3 ⑦五、⑫四、⑬、⑭四)

① 金融機関、地方公共団体又は貸金業者

② 国家公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、地方公務員共済組合、農林漁業団体職員共済組合又は公共福利厚生法人

③ 給与所得者の使用者

(注) 「一定の要件を満たすもの」とは、①に掲げる者からの借入金については、次の i 又は ii のいずれかに該当するもの、②若しくは③に掲げる者からの借入金又は債務については、i から iii のいずれかに該当するものをいいます。

i その借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡の対価に係る債権を有する者のそれらの債権を担保するためにその家屋を目的とする抵当権の設定がされたこと。

ii その借入金又はその敷地の購入の対価に係る債務を保証をする者又はそれらの債務の不履行によ

り生じた損害をてん補することを約する保険契約を締結した保険者のその保証又はてん補に係る求償権を担保するためにその家屋を目的とする抵当権が設定されたこと。

iii その借入れをした者又はその敷地の購入者が、その敷地の上にその者の居住の用に供する家屋を一定期間内に建築することをその貸付け又は譲渡の条件としており、かつ、その家屋の建築及び敷地の購入がその貸付け又は譲渡の条件に従ってされたことにつきその借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡の対価に係る債権を有する者の確認を受けているものであること。

- (6) 住宅の増改築等を請け負わせた建設業者から、その住宅の増改築等の請負代金に充てるために借り入れた借入金(措法 41 の 3 の 2 ③一、措令 26 の 3 ⑧一)
- (7) 貸金業者又は宅地建物取引業者である法人で住宅の増改築等の請負代金の支払の代行を業とする者から、その請負代金が建設業者に支払われたことによりその法人に対して負担する債務(措法 41 の 3 の 2 ③一、措令 26 の 3 ⑧二)
- (8) 建設業者に対する住宅の増改築等の工事の請負代金に係る債務又は宅地建物取引業者、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくは日本勤労者住宅協会に対する住宅の増改築等の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③二、措令 26 の 3 ⑨)
- (9) 住宅の増改築等に係る家屋の敷地の用に供する土地等を、次の①又は②に掲げる者から宅地の分譲に係る一定の契約に従って住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③二、措令 26 の 3 ⑩、⑪)

① 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社

② 土地開発公社

(注) 「宅地の分譲に係る一定の契約」とは、次の i 及び ii の事項が定められているものをいいます。

i その宅地の購入者がその宅地の上にその者の住宅の用に供する家屋を購入の日後一定期間内に建築することを条件として購入するものであること。

ii ①又は②は、その宅地の購入者が i の条件に違反したときは、その宅地の分譲に係る契約を解除し、又はその宅地を買い戻すことができること。

- (10) 給与所得者の使用者に対するその住宅の増改築等の対価に係る債務(措法 41 の 3 の 2 ③三)
- (11) 独立行政法人住宅金融支援機構から借り入れた借入金で、契約においてその借入金に係る債務を有する者(二人以上の居住者が共同で借り入れた場合にあっては、その二以上の居住者のすべて)の死亡時に一括償還をする方法により支払うこととされているもの(措法 41 の 3 の 2 ③四)

4 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とならない借入金等及び控除が受けられない年分

- (1) 控除の対象とならない借入金等(措法 41 の 3 の 2 ④、措令 26 の 3 ⑮、⑯、措規 18 の 23 の 2 ⑩)

3 の(1)から(11)に掲げる借入金又は債務であっても、次の①から④に掲げる場合に該当するものは特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

- ① 住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に係る借入金又は債務の年末残高のみがあり、その住宅の増改築等に係る借入金又は債務で 3 の A に掲げる借入金又は債

務の年末残高がない場合

- ② 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体から、使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金又は債務につき支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が年1%未満である場合
- ③ 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体から、使用人である地位に基づいて借入金又は債務に係る利息に充てるため支払を受けた金額がその利息と同額である場合又はその利息の額から支払を受けた金額を控除した残額を利息であると仮定して計算した利率が年1%未満となる場合
- ④ 給与所得者が使用者から、使用人である地位に基づいて家屋の敷地を時価の2分の1未満の価額で譲り受けた場合

(2) 控除が受けられない年分

次の①から④のいずれかに該当する年分については、特定増改築等住宅借入金等特別控除は受けられません。

① 自己の合計所得金額が3,000万円を超える年分

(注) 「合計所得金額」とは、総所得金額、特別控除前の分離課税の長(短)期譲渡所得の金額、株式等に係る譲渡所得等の金額、先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額です。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

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(特定増改築等住宅借入金等特別控除の再適用を受ける年分を除きます。)

(注) 死亡した日の属する年分又は住宅の増改築等をした部分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分については、その住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した日以後これらの日まで引き続き居住の用に供していた場合には、この控除を受けることができます。

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の適用を受ける場合やその居住の用に供した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の適用を受けている場合には、その居住の用に供した年以後5年間の各年分

イ 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(措法31の3)

ロ 居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例(措法35)

ハ 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(旧措法36の2)

ニ 相続等により取得した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(旧措法36の5)

ホ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の

2)

へ 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（措法 36 の 5）

ト 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（措法 37 の 5）

チ 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（措法 37 の 9 の 2）

- ④ 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した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上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受けるときは、その居住の用に供した年以後 5 年間の各年分

（注）一定の資産を譲渡したことにより上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前年分又は前々年分の所得税について特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けているときは、その前年分又前々年分の所得税について修正申告書や期限後申告書を提出し、その特定増改築等住宅借入金等特別控除の額に相当する税額を納付しなければなりません。

5 特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算

特定増改築等住宅借入金等特別控除額は、次の算式によって計算した金額です（措法 41 の 3 の 2 ①）。

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等} \\ \text{の年末残高の} \\ \text{合計額 (A)} \\ \text{(最高 200 万)} \end{array} \times 2\% + \left(\begin{array}{l} \text{増改築等住宅借} \\ \text{入金等の年末残} \\ \text{高の合計額} \\ \text{(最高 1,000 万円)} \end{array} - (A) \right) \times 1\% = \begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等} \\ \text{特別控除額} \\ \text{(最高 12 万円)} \end{array} \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

この算式中の「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住宅の特定増改築等に係る改修工事に要した費用の額（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、住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、これらの額を控除した金額。以下同じです。）に相当する部分の金額をいいます（措法 41 の 3 の 2 ③）。

また、「増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額」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」の「住宅借入金等の金額」欄の「年末残高」の金額ですが、次のいずれかに該当する場合には、それぞれ次に掲げる金額となります。

- (1) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が、その住宅の増改築等に要した費用の額を超える場合 …… その住宅の増改築等に要した費用の額に相当する金額
- (2) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、次の①又は②のいずれかに該当する場合 …… ①又は②に掲げる金額

- ① 3のBの(d)の場合で、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額を超えるとき …… その住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額に相当する金額
- ② 3のBの(a)、(b)又は(c)の場合で、その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその家屋の敷地の購入の対価の額を超えるとき …… その家屋の敷地の購入の対価の額に相当する金額とその住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の金額との合計額
- (3) 住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分のうちに居住の用以外の用に供する部分がある場合 …… 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額に、その住宅の増改築等に要した費用の総額に占める居住用部分の住宅の増改築等に要した費用の額の割合を乗じて計算した金額
- (4) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分及びその家屋の敷地のうちに居住用以外の用に供する部分がある場合 …… 次の①又は②に掲げる区分に応じそれぞれに掲げる金額
- ① 3のBの(d)のとき …… その住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその家屋の総床面積に占める居住用部分の床面積の割合を乗じて計算した金額とその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額との合計額に相当する金額
- ② 3のBの(a)、(b)又は(c)のとき …… その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその家屋の敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額と上記(3)に掲げる金額との合計額に相当する金額
- (注) 「敷地の総面積」とは、土地についてはその土地の面積、土地の上に存する権利についてはその土地の面積をいいます。マンションなどの区分所有建物のときは、その一棟の家屋の敷地等の総面積にその一棟の家屋の総床面積のうちに区分所有する部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積をいいます。
- (5) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が1,000万円を超える場合 …… 1,000万円

6 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けるための手続と必要な書類

特定増改築等住宅借入金等特別控除は、住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年以後5年間受けることができますが、この控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とは、次のようにこの控除を受ける手続等が異なります。

(1) この控除を受ける最初の年分(措規18の23の2⑫)

この控除に係る計算明細書の所定の欄に必要事項を記載し、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算した上で、確定申告書の所定の欄に必要事項を記載するとともに、その計算

明細書は確定申告書と一緒に税務署に提出することになっています。

(注) 計算明細書については、今後、様式を定めて法令解釈通達を発遣する予定です。

また、次に掲げる書類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。

- ① 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」(2か所以上から交付を受けている場合は、すべての証明書)
- ② この控除を受ける者の住民票の写し(1の⑤に該当する場合には、その高齢者等について記載したものがが必要です。)
- ③ 1の②若しくは③又は1の⑤で②若しくは③に該当する場合には、その者の介護保険の被保険者証の写し
- ④ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行する証明書(以下「増改築等工事証明書」といいます。昭和63年建設省告示第1274号(最終改正平成19年国土交通省告示第408号))(2(1)の①に該当する場合には、確認済証の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書)
- ⑤ 住宅の増改築等をした家屋の登記事項証明書などで、その住宅の増改築等をした家屋の床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
- ⑥ 住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写し並びに補助金等、居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の額を証する書類などで、その住宅の増改築等をした年月日、その費用の額並びに地方公共団体から交付等を受ける補助金等、居宅介護住宅改修費又は介護予防住宅改修費の額を明らかにする書類
- ⑦ 土地等を先行取得した場合は、土地等の登記事項証明書(これに準ずる書類を含みます。)でその土地等の取得並びに取得年月日を明らかにする書類及び売買契約書などで土地等の取得の対価の額を明らかにする書類及び抵当権が設定された家屋の登記事項証明書など

(注) 1 措法第29条((給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例))の規定に該当する借入金又は債務については、例えば、次のような事項を記載した書面も確定申告書と一緒に提出する必要があります。

- 措法29条1項(又は3項)該当、年利2%
- 措法29条2項(又は3項)該当、年利4%、支払利子の額400,000円、利子補給金の額200,000円、実質金利2%
- 措法29条3項該当、①土地等の取得の対価の額7,000,000円、②取得時における土地等の価額10,000,000円、①/②の割合70%

2 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者が、その翌年以後の年分について年末調整によってこの控除を受ける場合には、計算明細書にその旨を表示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

確定申告書の所定の欄に必要事項を記載するとともに、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」(2か所以上から交付を受けている場合には、

そのすべての証明書)を確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

なお、次のイ又はロのいずれかに該当する場合には、計算明細書の所定の欄に必要事項を記載して、その明細書も確定申告書と一緒に提出する必要があります。

イ 5の(1)から(5)に掲げる場合のいずれかに該当するとき

ロ 住宅の増改築等をした家屋が共有となっている場合

(注) 既に年末調整によってこの控除を受けた給与所得者がその年分の確定申告書を提出する場合には、金融機関等から交付を受け②により年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出した「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は確定申告書と一緒に税務署に提出する必要はありません。ただし、年末調整によりこの控除を受けた増改築等住宅借入金等以外の増改築等住宅借入金等についてもこの控除を受けるためその年分の確定申告書を提出する場合には、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」は年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出したのもも含めて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 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受けることができます(措法41の2の2)。

年末調整によってこの控除を受けようとする給与所得者は、必要事項を記載した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(以下「申告書」といいます。)、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(以下「証明書」といいます。)及び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」(2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書)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。

- (注) 1 年末調整によってこの控除を受けた年の翌年以後の各年分の所得税について、同一の給与の支払者の下で年末調整によってこの控除を受ける場合には、申告書に既に年末調整のための証明書を添付して年末調整によりこの控除を受けている旨を記載することにより証明書の提出を省略できます。
- 2 年末調整によってこの控除を受けようとする各年の12月31日まで居住する見込みであるとしてこの控除を受けた場合であっても、同日まで居住していないときには、この控除を受けることはできません。
- 3 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者が、その翌年以後の年分について年末調整によってこの控除を受ける旨を計算明細書に表示した場合には、確定申告書を提出してこの控除を受けた年の翌年以後の年分の申告書及びその翌年分の証明書が税務署から送付されます。