

第2 質疑応答

1 住宅借入金等特別控除

(住宅取得等資金の贈与の非課税制度の適用を受ける場合の年末残高の計算)

問1 平成21年10月に住宅を新築し居住の用に供しました。この新築の際、親から500万円の住宅取得等資金の贈与を受け、「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度」の申告をしましたが、この場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の年末残高の計算はどうなりますか。

新築等に係る建築工事の請負代金 2,200万円

住宅取得等資金の贈与額 500万円

金融機関からの住宅借入金の年末残高 2,000万円

(答) 住宅借入金等特別控除額は、その適用対象となる家屋の新築若しくは購入(一定の敷地の購入を含みます。)又は増改築等に係るその年12月31日における住宅借入金等の金額の合計額を基として計算することとされています(措法41②③⑤)。

また、住宅借入金等の金額の合計額がその住宅借入金等により取得等をした家屋等の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額(以下「家屋の取得の対価の額等」といいます。)を超える場合には、その家屋の取得の対価の額等に相当する金額を住宅借入金等の金額の合計額として計算します。

ところで、措置法第70条の2に規定する住宅取得等資金の贈与の非課税制度並びに同法第70条の3及び同法第70条の3の2に規定する住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与の特例(以下、これらを併せて「特例」といいます。)の適用を受けるためには、その贈与を受けた住宅の取得等の対価に充てるための金銭の全額をその住宅の取得等の対価に充てなければならないこととされています。

そのため、住宅借入金等特別控除の適用を受ける住宅等の取得等に際し、贈与の特例の適用を受ける場合には、家屋の取得の対価の額等からその特例の適用額を控除した後の金額を基に、住宅借入金等の金額の合計額が家屋等の取得対価の額を超えるかどうかを判定します(参考：措通41-23)。

家屋の取得の対価の額等 $2,200万円 - 500万円 = 1,700万円$

借入金 $2,000万円 >$ 家屋の取得対価の額 $1,700万円$

⇒ 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の年末残高 $1,700万円$

(計画の認定の取消し)

問2 平成21年分の確定申告において認定長期優良住宅に係る住宅借入金等特別控除の特例を受けた後にその計画の認定の取消しを受けた場合、その取消しを受けた年分以後の住宅借入金等特別控除の適用はどうなりますか。

(答) 居住者が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの(以下「認定長期優良住宅」といいます。)の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得(以下「認定長期優良住宅の新築等」といいます。)をして平成21年6月4日から平成25年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合(認定長期優良住宅の新築等の日から6ヶ月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその認定長期優良住宅の新築等のための住宅借入金等を有するときは、措置法第41条第1項の住宅借入金等特別控除との選択により、認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用することができます(措法41⑤)。

この控除期間内に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第14条に規定されている計画の認定の取消しがあった場合には、その取消しのあった年分以後、認定長期優良住宅に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用することはできません。

また、この特例は、措置法第41条1項の住宅借入金等特別控除との選択とされていることから、計画の認定の取消しがあった場合には、残りの控除期間について同条第1項の住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません(措通41-34参照)。

2 住宅耐震改修特別控除

(住宅耐震診断)

問3 平成21年6月に市区町村の補助金の交付を受けて居住の用に供する家屋について住宅耐震診断を行い、その結果を受けて同年9月にその家屋に住宅耐震改修工事を行いました。住宅耐震改修特別控除は受けられますか。

(答) 1 住宅耐震改修特別控除は、住宅耐震改修のための一定の事業を定めた計画の区域内において、その者の居住の用に供する一定の家屋に一定の耐震改修を行った場合に適用を受けることができます(措法41の19の2①)。

この地方公共団体が作成する耐震改修に関する計画の要件には、平成21年1月1日以後に行う耐震改修に係る耐震診断を対象とした事業であることが含まれており、耐震診断事業のみをその計画に定めることができます(措令26の28の4①、措規19の11の2)。

したがって、地方公共団体が実施する住宅耐震診断事業で、その耐震診断費用に充てるための補助金が交付されるものであれば、その計画の区域内において耐震改修工事を行った場合にはこの特例の対象となります。

なお、居住者が耐震診断のみを行い、耐震改修工事を行わない場合にはこの特例の対象にはなりません。

2 上記1のように、住宅耐震改修特別控除の対象となる計画区域及び改修工事の場合には、地方公共団体の長から「住宅耐震改修証明書」が発行されます(措法41の19の2②、措規19の11の2④⑦二、平成18年国土交通省告示464号)。

なお、平成21年1月1日以後に耐震改修をした場合に、耐震診断のみを耐震改修の事業として定め、耐震改修への補助を行っていない地方公共団体においては、その計画対象区域である旨のみを証明することとなります。

このような場合、地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書において適用対象区域であることの証明のみがされた場合は、この住宅耐震改修証明書のほか、指定確認検査機関、建築士又は登録住宅性能評価機関が発行する住宅耐震改修証明書も併せて確定申告書に添付する必要があります。

3 住宅特定改修特別税額控除

(太陽光発電設備設置工事)

問4 平成21年5月に太陽光発電設備設置工事を単独で行いました。住宅特定改修特別税額控除は受けられますか。

(答) 居住者が所有している家屋について行うエネルギーの使用の合理化に資する改修工事で一定のものと併せて太陽光発電設備設置工事を行った場合には、住宅特定改修特別税額控除が受けられます。

住宅特定改修特別税額控除とは、特定居住者が、その者の所有している居住の用に供する家屋に高齢者等居住改修工事等又は一般断熱改修工事等をし、又は特定居住者以外の居住者が、その者の所有している居住の用に供する家屋に一般断熱改修工事等をして、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に、その者の居住の用に供した場合(その改修工事の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合に限ります。)にその者のその年分の所得税の額から一定額が控除されるものです(措法41の19の3①②)。

この一般断熱改修工事等とは、次の①及び②の改修工事をいいます。

① エネルギーの使用の合理化に資する一定の改修工事(措法41の19の3④一、措令26の28の5⑨⑩、措規19の11の3①)

次のイからニの工事で改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの(ロからニについてはイと併せて行う工事に限ります。)

イ 居室のすべての窓の改修工事

ロ 床の断熱工事

ハ 天井の断熱改修工事

ニ 壁の断熱工事

② 太陽光発電設備設置工事(①の工事と併せて行うものに限ります。)(措法41の19の3④二、措令26の28の5⑪⑫、措規19の11の3②)

したがって、太陽光発電設備設置工事を単独で行った場合には、住宅特定改修特別税額控除の対象となりません。

4 認定長期優良住宅新築等特別税額控除

(混構造の場合)

問5 いわゆる混構造の認定長期優良住宅を新築し平成 21 年9月に居住の用に供しました。この場合の認定長期優良住宅新築等特別税額控除の計算はどのようになりますか。

(答) 長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)の通知書で証明された住宅の構造が2以上ある場合で、それぞれの住宅の構造についての床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額が異なるときは、その住宅の構造ごとに床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額を乗じて計算した金額の合計額となります。

なお、家屋の認定通知書又は変更認定通知書に2以上の構造が記載されている場合は、それらの通知書と登記事項証明書に記載された構造が異なる場合があるため、その構造ごとの床面積を明らかにする書類の添付が必要(注)となります(措法41の19の4⑤、措規19の11の4②二)。

(注) その認定長期優良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が異なる場合に限りです。

この構造ごとの床面積を明らかにする書類として、いわゆる床面積算定調書が考えられます。混構造の建物の保存登記等に係る登録免許税の算出に当たっては、構造別に課税標準が定められていますが、実務上、土地家屋調査士が作成した床面積算定調書等の構造別床面積が分かる書類を申請者が提出することにより、課税標準を算出しています。

(居住の用に供した日の翌年分の適用)

問6 平成21年9月に認定長期優良住宅を新築し居住の用に供しましたが、本年分の所得税額はなかったため、平成22年分において控除することは可能ですか。

(答) 認定長期優良住宅新築等特別税額控除は、その居住の用に供した日の属する年(以下「居住年」といいます。)の所得税額から控除できるほか、次の場合には、その居住年の翌年分の所得税額から控除できます(居住年の翌年の所得税額を限度とします。以下「控除未済税額控除額」といいます(措法41の19の4②))。

- ① 居住年の所得税から税額控除限度額を控除してもなお控除しきれない金額を有する場合
- ② 居住年においてその確定申告書を提出すべき場合及び提出することができる場合のいずれにも該当しない場合

上記①の適用を受ける場合には、控除未済税額控除額の控除の適用を受けようとする年分の確定申告書に、控除未済税額控除額の控除を受ける金額についてのその控除に関する記載及びその金額の計算に関する明細書(注)を添付する必要があります(措法41の19の4⑥)。

また、上記②の適用を受ける場合にはその金額の計算に関する明細書(注)及び居住した年に認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用する際に必要となる登記事項証明書や工事請負契約書の写し、住民票の写し、長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し、住宅用家屋証明書などの書類の添付が必要です(措法41の19の4⑥)。

(注) 「認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」を使用します。