

第2 質疑応答

1 補助金等

問 平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合は、その補助金等の額を住宅の取得等の対価の額又は費用の額から差し引くこととされました。

この住宅の取得等の対価の額又は費用の額から差し引く補助金等とはどのようなものですか。

(答)

住宅借入金等の金額が家屋の新築、購入又は増改築等(その住宅の取得等とともにする家屋の敷地の用に供される土地等の取得を含みます。以下「住宅の取得等」といいます。)に係る対価の額又は費用の額を超える場合には、住宅借入金等特別控除額の計算上、住宅借入金等の金額は、その対価の額又は費用の額を限度とします。

なお、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その補助金等の額を控除した金額となります。

この場合の補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいい、具体的には次によります。

- (1) 国又は地方公共団体から直接交付される補助金等のほか、国又は地方公共団体から補助金等の交付事務の委託を受けた法人を通じて交付されるものが含まれます。
- (2) 補助金等は、補助金又は給付金等の名称にかかわらず、住宅の取得等と相当の因果関係のあるものをいいます。この場合、住宅借入金等の利子の支払に充てるために交付されるいわゆる利子補給金はこれに当たりません。

(注) 1 補助金等には、金銭で交付されるもののほか、金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもって交付されるものも含まれます。

2 補助金等は、所得税法第42条又は第43条に規定する国庫補助金等に該当するか否か又は同条の規定を適用するか否かを問いません。

3 家屋や土地等の取得対価の額に含まれることとされる建物附属設備の取得等に関して交付されるものも補助金等に該当します。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 2、41-24、41-25、41-26

2 定住奨励金

問 私は、N町に新築住宅を購入し、その住宅を居住の用に供しました。N町では、町内に住宅を新築や購入し、一定の要件を満たす場合には、いわゆる「定住奨励金」を申請することによりその助成を受けることができます。

この定住奨励金は補助金等の額として住宅の取得等の対価の額から控除する必要がありますか。

なお、新築住宅の売買契約日は平成23年7月15日、居住の用に供した日は平成23年8月2日です。

(答)

平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その補助金等の額を控除した金額とすることとされています。

この場合の補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいい、住宅の取得等と相当の因果関係のあるものをいいます。

いわゆる定住奨励金については、その市区町村への定住の促進を目的として交付される助成金ですが、その市区町村に居住の用に供する家屋の新築、購入することを条件に交付されるものである場合には、住宅の取得等と交付を受ける定住奨励金の間には、相当の因果関係があると考えられますので、住宅の取得等に関し交付を受ける補助金等として住宅の取得等の対価の額からその補助金等の額を差し引く必要があります。

【法令等】

措令26⑤②、措通41-26の2

3 経済的利益の付与

問 居住の用に供している家屋について増改築等を行ったところ、住宅エコポイントが付与されました。この住宅エコポイントは、生活用動産に交換しました。

この場合の増改築等の費用の計算はどのようになりますか。

(答)

なお、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その補助金等の額を控除した金額とすることとされています。

1 住宅の取得等の対価の額又は費用の額から控除する補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。

これには、国又は地方公共団体から直接交付される補助金等のほか、国又は地方公共団体からその補助金等の交付事務の委託を受けた法人を通じて交付されるものも含まれます。

また、金銭で交付されるもののほか、金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもって交付されるものも含まれます。

2 住宅エコポイントは、国から交付事務の委託を受けた住宅エコポイント事務局が行っていること、また、金銭の交付ではありませんが商品等に交換されるポイントの付与であり、「金銭以外の物又は権利その他経済的な利益」であることから、住宅エコポイントについても、住宅の取得対価の額又は費用の額から控除(1ポイントを1円と換算した金額)する必要があります。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 2

4 利子補給金の取扱い

問 住宅借入金を銀行で借りてその資金で住宅の新築をしたところ、住宅借入金の利子を補填する目的で市区町村からいわゆる利子補給金が交付されることとなりました。

このいわゆる利子補給金は補助金等として住宅の取得等の対価の額から控除する必要がありますか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その補助金等の額を控除した金額とすることとされています。

この場合の補助金等とは、補助金又は給付金等の名称にかかわらず、住宅の取得等と相当の因果関係のあるものをいいます。

この点、いわゆる利子補給金は住宅借入金等又は長期優良住宅借入金等の利子の支払に充てるために交付されることから、補助金等としてその住宅の取得等の対価の額又は費用の額から控除する必要はありません。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 2

5 これらに準ずるもの

問 家屋の新築に際し屋根に太陽光パネルを設置したところ、T財団法人から助成金の交付を受けましたが、この助成金も住宅の取得等の対価の額から控除する必要がありますか。

(答)

住宅の取得等の対価の額又は費用の額から控除する補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。

この補助金等には、国又は地方公共団体から直接交付される補助金等のほか、その補助金等の交付事務の委託を受けた法人を通じて交付されるものも含まれます。

したがって、ご質問の場合、国や地方公共団体などの予算が原資となり、その交付事務の委託を受けている財団法人であれば、補助金等に該当します。

また、家屋の取得対価の額には、その家屋と一体として取得したその家屋の電気設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備等の附属設備の取得の対価の額も含まれることから、これらの附属設備に関し交付を受ける補助金等がある場合には、これらの対価の額を含む住宅の取得等の対価の額からその補助金等の額を控除することとなります。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 2 (2)、41-24、41-25、41-26

6 被災者生活再建支援金

問 家屋が災害により全壊し、被災者生活再建支援金の支給を受けました。この被災者生活再建支援金は新築した家屋の取得対価の額から控除する必要がありますか。

(答)

被災者生活再建支援法第1条では、その目的を「自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給するための措置を定めることにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資すること」と規定しています。

したがって、この法律に基づき被災者に支給される被災者生活再建支援金は、住宅の取得等と相当の因果関係を有するとは認められないことから、住宅の取得等の対価の額又は費用の額から控除する必要はありません。

【法令等】

措令 26⑤②、被災者生活再建支援法

7 補助金等の見込控除

問 平成 23 年 11 月に家屋の省エネ改修工事を行い、K 市に補助金等の申請を行いました。確定申告書を提出するまでに交付決定通知書が送付されていません。この場合に、その工事の費用の額から交付される予定の補助金等の額を差し引く必要はありますか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、住宅借入金等の金額は、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額からその交付を受ける補助金等の額を控除した金額が限度となります。

なお、確定申告をする時までに交付決定通知書が届いていないなど、その交付を受ける補助金等の額が住宅借入金等特別控除の適用を受ける確定申告書を提出する時までに確定していない場合には、その交付を受ける補助金等の見込額によりその工事の費用の額から控除して住宅借入金等特別控除額を計算します。この場合において、後日、その交付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、申告額を訂正(修正申告又は更正の請求)します。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 3

8 住宅の取得等の対価の額等から控除する方法

問 戸建住宅を購入し、S町から定住奨励金の助成を受けましたが、家屋に対する補助金か宅地に対する補助金か明らかに区分することはできません。

この場合、住宅借入金等特別控除額の計算はどうなりますか。

(答)

平成23年6月30日以後に住宅の取得等(その住宅の敷地の用に供される土地等を含みます。)に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その対価の額又は費用の額は、その補助金等の額を控除した金額とすることとされています。

交付を受ける補助金等の額が、家屋と土地等のいずれの取得等に関し交付を受けるか明らかに区分できない場合には、家屋の取得対価の額と土地等の取得対価の額によりその補助金等の額を按分し、それぞれの取得対価の額からその額を控除します。

(注) マンションのように家屋及びその敷地の居住の用に供する部分の割合が同じで、かつ、家屋及び敷地の取得の両方に係る住宅借入金等を有する場合には、マンションの取得対価の額の合計額から補助金等の額を控除します。

【法令等】

措令 26⑤②、措通 41-26 の 4

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の増改築等における金額要件の判定

問 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除における増改築等の金額要件の判定において補助金等の金額を控除して判定する必要がありますか。

(答)

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、高齢者等居住改修工事等の費用の額、特定断熱改修工事等に要した費用の額又は断熱改修工事等に要した費用の額がそれぞれ30万円を超えるときにこれらの控除の対象となります。

この金額の判定において、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合に高齢者等居住改修工事等、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等に要した費用の額から控除する補助金等の範囲は次のとおりです。

(注) 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額又は(特定)断熱改修工事等に要した費用の額から控除する補助金等の額は、増改築等工事証明書に記載されることとなっています。

【高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除】

工事の内容	控除する補助金等
高齢者等居住改修工事等	特定工事(※)の費用に関し交付を受ける補助金等(特定断熱改修工事等に関し交付を受ける補助金等を除きます。)
特定断熱改修工事等	特定断熱改修工事等に関し交付を受ける補助金等

※「特定工事」とは、高齢者等居住改修工事等と併せて行うその家屋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む増改築等に係る工事をいいます。

【断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除】

工事の内容	控除する補助金等
特定断熱改修工事等	特定工事(※)の費用に関し交付を受ける補助金等
断熱改修工事等	

※「特定工事」とは、(特定)断熱改修工事等と併せて行うその家屋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む増改築等に係る工事をいいます。

【法令等】

措法41⑥、41の3の2②⑤、平成23年国土交通省告示第698号

10 金額要件の判定と増改築等住宅借入金等の金額の関係

問 高齢者等居住改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用に当たり、特定断熱改修工事等の費用の額からその費用に関し交付を受ける補助金等の額を差し引いたところ 30 万円以下となったため、特定断熱改修工事等については 2 % の控除割合の対象にはなりません。

この場合、特定増改築等住宅借入金等特別控除額はどのように計算しますか。

(答)

特定増改築等住宅借入金等(2%の控除割合)の対象とならない特定断熱改修工事等の費用に関し交付を受ける補助金等の額は、住宅の増改築等の費用の額から控除した上で、増改築等住宅借入金と補助金等を控除後の増改築等の費用の額のいずれか小さい方の金額が増改築等住宅借入金等となります。

なお、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額から特定断熱改修工事等の費用に関し交付を受ける補助金等の額を差し引く必要はありません。

【設 例】

増改築等住宅借入金等の金額 800 万円

住宅の増改築等に要した費用の額 800 万円

うち、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額 150 万円(補助金等の額 20 万円)

うち、特定断熱改修工事等に要した費用の額 60 万円(補助金等の額 40 万円)

【控除額の計算】

○増改築等住宅借入金等 800 万円 \geq 住宅の増改築等に要した費用の額 800 万円
－補助金等の合計額 60 万円(20 万円 + 40 万円)

→増改築等住宅借入金等は 740 万円を限度とします。

○高齢者等居住改修工事等に要した費用の額 150 万円 $-$ 20 万円 = 130 万円

○特定断熱改修工事等に要した費用の額 60 万円 $-$ 40 万円 = 20 万円 \leq 30 万円 → 0 円

○高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額

$130 \text{ 万円} \times 2 \% + (740 \text{ 万円} - 130 \text{ 万円}) \times 1 \% = \underline{87,000 \text{ 円}}$

【法令等】

措令 26 の 4 ②

11 住宅取得等資金の控除

問 住宅取得等資金の贈与の特例を受けましたが、建売住宅の取得に住宅取得等資金を充てました。

この場合、どのように家屋又は土地等の取得対価の額から住宅取得等資金を差し引けばよいでしょうか。

(答)

1 住宅の取得等に関し、住宅取得等資金の贈与の特例(「住宅取得等資金の贈与税の非課税」及び「相続時清算課税選択の特例」をいいます。以下同じです。)の適用を受けた場合には、その特例を受けた部分の金額を家屋の取得対価の額又は土地等の取得対価の額から控除します。

2 住宅取得等資金の贈与の特例は、その贈与を受けた住宅取得等資金を住宅の取得等に充てることが適用要件とされていることから、その適用を受けた場合には、その住宅取得等資金を充てた家屋又は土地等の取得対価の額からそれぞれ控除します。

なお、家屋の取得等又は土地等の取得等のいずれに充てたか不明な場合には、住宅取得等資金の額を差し引く前の取得対価の額のうち、自己の持分に応じた家屋と土地等の取得対価の額で按分計算した住宅取得等資金の額をそれぞれ控除します。

(注) マンションのように家屋及びその敷地の居住の用に供する部分の割合が同じで、かつ、「住宅及び土地等」に係る住宅借入金等を有する場合には、その家屋及び敷地の取得対価の額の合計額から控除します。

【法令等】

措令 26⑤②

12 適用関係

問 私は、家屋の敷地の用に供する土地を平成 22 年 4 月 22 日に取得(売買契約)し、平成 23 年 7 月 1 日に家屋の工事請負契約を締結し、同年 11 月 20 日に居住の用に供しました。この住宅の新築に関し、補助金の交付を受けました。住宅借入金等特別控除の計算上、この補助金を控除する必要がありますか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その家屋等の取得対価の額等からその交付を受ける補助金等の額を控除することとされています。

先行取得した土地に係る契約が平成 23 年 6 月 29 日以前であっても、家屋の新築に係る契約が平成 23 年 6 月 30 日以後であった場合には、先行取得をした土地等の取得に関し補助金等が交付されたことが明らかな場合を除き、家屋の取得対価の額又は土地等の取得対価の額から控除します。

【法令等】

措法 41、措令 26⑤㉔、改正措令附則 15

13 計算明細書

問 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」を記載して確定申告書と一緒に提出する必要がありますが、交付を受ける補助金等はどうのように控除すればよいのですか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされています。

この場合、「(付表 1)補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の取得対価の額等の計算明細書」を作成し、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」と併せて確定申告書と一緒に提出する必要があります。

(注) 特定増改築等住宅借入金等特別控除も同様です。なお、具体的な「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」及び(付表 1)の書き方については、「**第 3 計算明細書等の書き方**」を参照してください。

【法令等】

措法 41⑰

14 家屋の取得対価等の額が記載されている年末残高等証明書

問 建設業者から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」には、新築工事の請負代金の額が記載されています。

この場合請負契約書などの新築工事の請負代金の額を証する書類を確定申告書と一緒に提出しなければならないのでしょうか。

(答)

住宅借入金等特別控除を受けるためには、各種の書類を確定申告書と一緒に提出することが必要とされていますが、その中に「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(以下「残高等証明書」といいます。)及び「家屋等の対価の額又は増改築等に要した費用の額を明らかにする書類又はその写し」があります。

ところで残高等証明書は、住宅借入金等に係る債権者から交付を受けることとなっていますが、その債権者が、家屋及びその敷地を譲渡した者、家屋の請負工事をした者又は増改築等の工事をした者である場合には、その残高等証明書に家屋の新築若しくは購入(一定の敷地の購入を含みます。以下本問において「家屋等の取得等」といいます。)の対価の額又は増改築等に要した費用の額を記載することとされています。

この場合、家屋等の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額が記載されている残高等証明書を確定申告書と一緒に提出する場合には、それによって家屋等の取得の対価の額又は費用の額が明らかになるため、改めて「家屋等の取得の対価の額又は増改築等に要した費用の額を明らかにする書類又はその写し」を確定申告書と一緒に提出することは要しないこととされています。

ただし、平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、残高等証明書に記載される家屋等の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額からその補助金等の額を控除した金額が家屋等の取得等の対価の額又は増改築等に要した費用の額となることから、住宅借入金等特別控除額の計算において、その補助金等の額を控除するとともに、その補助金等の額を証する書類を添付する必要があります。

【法令等】

措規18の21、別表8(備考)、措通41-31

15 添付書類

問 住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合には「住宅取得等資金の額を証する書類」が必要ですが、具体的にどのような書類が必要ですか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合には、住宅の取得等の対価の額を明らかにする書類の一つとして住宅取得等資金の額を証する書類が必要です。

具体的には、預金通帳の写しなどが考えられますが、お手許にない場合には、贈与税の申告書の控の写しを添付しても差し支えありません。

【法令等】

措法 41⑰、措規 18 の 21

16 交付を受ける補助金等の課税関係

問 私は給与所得者ですが、住宅の取得等に関し交付を受ける補助金等は、所得として確定申告をする必要はありますか。

(答)

一時所得として課税の対象になります。

なお、一時所得の金額の計算上 50 万円の特別控除があり、交付を受ける補助金等の額がこの特別控除額を超える場合には、その超える部分の金額の 2 分の 1 が課税対象となります。

(注) 住宅の取得等に関し交付を受ける補助金等が国庫補助金等の総収入金額不算入の規定に規定する国庫補助金等に該当する場合には、この適用を受けることにより、一時所得の総収入金額はないものとされます。

この場合であっても、住宅借入金等特別控除額の計算においては、その交付を受ける補助金等がこの国庫補助金等の総収入金額不算入の規定に規定する「国庫補助金等」に該当するか否か、又はこの規定の適用を受けるか否かにかかわらず、住宅の取得等の対価の額は、その交付を受ける補助金等の額を控除した金額となります。

例えば、住宅エコポイントは、国庫補助金等には該当しないため一時所得の金額として課税対象となりますが、住宅借入金等特別控除の計算上はその住宅の取得等の対価の額又は費用の額から控除したところで計算します。

【法令等】

所法 34、42、43、措令 26⑤⑥

17 住宅耐震改修特別控除の改正の概要

問 住宅耐震改修特別控除の改正の概要について教えてください。

(答)

住宅耐震改修特別控除に関する改正の概要をまとめると次のとおりです。

	平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅耐震改修に係る契約を締結した場合	平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結した場合
(1) 地域要件	<p>① 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画で一定の事項が定められているもの</p> <p>② 地方公共団体の作成した建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条第 1 項に規定する都道府県耐震改修促進計画(当該地方公共団体が実施する住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の事業で一定の要件を満たすものに関する事項の定めがあるものに限ります。)</p> <p>③ 住宅耐震改修促進計画(地方公共団体の作成した地域における地震に対する安全を確保するための住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の促進に関する事業を定めた計画をいい、当該地方公共団体が実施する住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の事業で一定の要件を満たすものに関する事項の定めがあるものに限ります。)</p>	なし
(2) 補助金等	<p>—</p> <p>※ 地方公共団体の補助金等の額の算定において住宅耐震改修特別控除相当額を控除。</p>	住宅耐震改修特別控除額の計算上、「住宅耐震改修に要した費用の額」から交付を受ける補助金等の額を控除。

<p>(3) 添付書類</p>	<p>①住宅耐震改修特別控除額の計算明細書</p> <p>②地方公共団体の長が発行する「住宅耐震改修証明書」</p> <p>(注)②の証明書が、地域要件を満たすことについてのみの証明書である場合には、建築士、指定確認検査機関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」も必要。</p> <p>③住民票の写し</p>	<p>① 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書</p> <p>② 地方公共団体の長、建築士、指定確認検査機関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」</p> <p>③ 住宅耐震改修に係る請負契約書の写し</p> <p>④ 住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける補助金等がある場合には、補助金等の額を証する書類</p> <p>⑤ 住宅耐震改修をした家屋の登記事項証明書</p> <p>⑥ 住民票の写し</p>
-----------------	---	--

【法令等】

措法41の19の2、旧措法41の19の2

18 標準的な費用の額

問 住宅耐震改修特別控除は、住宅耐震改修に要した費用の額と住宅耐震改修に係る標準的な費用の額のいずれか少ない方の金額に対して一定割合を乗じて計算することとされています。住宅耐震改修に要した費用の額からは交付を受ける補助金等の額を控除しますが、住宅耐震改修に係る標準的な費用の額からは控除する必要がありますか。

(答)

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結し、その住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その住宅耐震改修の費用の額からその補助金等の額を控除することとされています。

なお、この補助金等は、住宅耐震改修工事に要した費用の額から控除することとされており、住宅耐震改修の標準的な費用の額からは控除する必要はありません。

(注) 住宅特定改修特別税額控除における標準的な費用の額も同様です。

【法令等】

措法 41 の 19 の 2 ①一、41 の 19 の 3 ①②