

○ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書の記載方法等について

1 控除額計算明細書の書き方

控除額計算明細書は、まず、**一面**の1から6の該当する欄を書き、次に**二面**で、住宅借入金等特別控除額を計算して**一面**の「8 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額」の「番号」欄にその選択した番号を転記する。なお、連帯債務による住宅借入金等を有する場合には「(付表)連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」を併せて使用する。

2 住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合における留意事項等

(1) 制度の概要

個人が、住宅の取得等で特別特定取得に該当するものをし、かつ、その住宅の取得等をした家屋を令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、次に掲げる金額を、適用年の11年目から13年目までの各年における控除額として、住宅借入金等特別控除を適用することができる(措法41⑬~⑰、措令26⑳~㉓、震災特例法13の2③④、震災特例令15の2①~③)。

[11年目から13年目までの控除額] (一般住宅の場合)

・ 下記①又は②の金額のうちいずれか低い方の金額 [100円未満の端数切捨て]

$$\textcircled{1} \left[\begin{array}{l} \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \\ \text{(最高4,000万円(注1))} \end{array} \right] \times 1\% \text{(注2)} \rightarrow \text{[100円未満の端数切捨て]} \text{(最高40万円)}$$

$$\textcircled{2} \left[\begin{array}{l} \text{家屋の取得対価の額等} \\ \text{(注3)} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{家屋の取得対価} \\ \text{の額等に含まれる} \\ \text{消費税額等相当額} \end{array} \right] \times 2\% \div 3$$

(最高4,000万円(注1))

(注) 1 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例又は震災特例法の住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の特例の適用を受ける場合には、5,000万円となる。

2 震災特例法の住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の特例の適用を受ける場合には、1.2%となる。

3 上記の「家屋の取得対価の額等」とは、家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額をいい、住宅の取得等に関し、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を受けた場合の贈与税の非課税の特例の適用を受ける場合であっても、その補助金等の額又はその適用を受けた住宅取得等資金の額は控除されない金額となる。

(2) 一括購入の場合の家屋や土地等の取得対価の額の記載

11年目から13年目までの各年について年末調整で控除の適用を受けるための控除証明書には、上記・②の控除限度額を記載することとされており、当該控除限度額の計算にあたっては、上記のとおり家屋の取得対価の額が必要となる。

このため、マンションなどで家屋と土地等を一括して購入している場合(※)であっても、住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合は、11年目から13年目における控除限度額の計算をするため、居住開始年の申告に係る控除額計算明細書について、消費税額等を基礎として家屋の取得対価の額を計算する方法により、家屋と土地等のそれぞれの取得対価の額を区分して記載する必要がある。

《消費税額等を基礎として家屋の取得対価の額を計算する方法の例》

例えば、【記載例1-1】(5ページ)の設例において、売買契約書等に、家屋と土地等のそれぞれの取得対価の額が記載されておらず、家屋と土地等の取得対価の額の合計額(47,000,000円)しか記載されていない場合には、消費税額等の額(2,000,000円)を消費税率等(10%)で割り返すことにより、家屋の取得対価の額を求めることができる。

[計算例] $2,000,000 \text{円} \div 10\% = 20,000,000 \text{円}$ (消費税額等の額を除いた取得価額)

$20,000,000 \text{円} + 2,000,000 \text{円}$ (消費税額等の額) = 22,000,000円 (家屋の取得対価の額)

(※) この場合で、家屋と土地等が共有でなく(又は家屋と土地等の共有持分割合が同一で)、家屋と土地等の居住用割合が同じであり、かつ、家屋の新築等及び土地等の購入に係る住宅借入金等が一括借入れのみであるようなときには、住宅借入金等特別控除額の計算において家屋と土地等の取得対価の額を区分する必要がないことから、それぞれの取得対価の額を区分せずに、家屋と土地等の購入総額によることとしても差し支えないこととされている。ただし、上記のとおり、住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合を除く。

なお、それぞれの取得対価の額を区分せずに、家屋と土地等の購入総額によることとした場合で、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を受けるときには、上記の家屋と土地等の購入総額から補助金等の額を控除する(措通41-26の4)。

(3) 「4 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項」欄の記載

住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合には、控除額計算明細書**一面**の「4 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項」欄の「10%」の文字を○で囲み、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等を記載する。