

(注) アンダーラインを付した部分は、改正部分である。

改 正 後	改 正 前
<p>第41条((住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除))関係</p> <p>(居住の用に供した場合)</p> <p>41-1 措置法第41条第1項に規定する「その者の居住の用に供した場合」とは、同項に規定する居住用家屋の新築若しくは当該居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅の取得(以下第41条関係において「新築等」という。)又は同項に規定する増改築等(以下第41条関係において「増改築等」という。)をした者が現にその居住の用に供した場合をいうのであるが、その者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族と日常の起居を共にしていない場合において、その新築の日若しくはその取得の日又は増改築等の日から6月以内にその家屋(増改築等をした家屋については、その増改築等に係る部分。以下41-5までにおいて同じ。)をこれらの親族がその居住の用に供したときで、当該やむを得ない事情が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、これに該当するものとする。</p>	<p>第41条((住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除))関係</p> <p>(居住の用に供した場合)</p> <p>41-1 措置法第41条第1項に規定する「その者の居住の用に供した場合」とは、同項に規定する居住用家屋の新築若しくは当該居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅の取得(以下第41条関係において「新築等」という。)又は同項に規定する増改築等(以下第41条関係において「増改築等」という。)をした者が現にその居住の用に供した場合をいうのであるが、その者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族と日常の起居を共にしていない場合において、その新築の日若しくはその取得の日又は増改築等の日から6月以内にその家屋(増改築等をした家屋については、その増改築等に係る部分。以下41-3までにおいて同じ。)をこれらの親族がその居住の用に供したときで、当該やむを得ない事情が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、これに該当するものとする。</p>
<p>(引き続き居住の用に供している場合)</p> <p>41-2 措置法第41条第1項に規定する「引き続きその居住の用に供している」とは、新築等又は増改築等をした者が現に引き続きその居住の用に供していることをいうのであるが、これに該当するかどうかの判定に当たっては、</p>	<p>(引き続き居住の用に供している場合)</p> <p>41-2 措置法第41条第1項に規定する「引き続きその居住の用に供している」とは、新築等又は増改築等をした者が現に引き続きその居住の用に供していることをいうのであるが、これに該当するかどうかの判定に当たっては、</p>

次による。

- (1) その者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族と日常の起居を共にしないこととなった場合において、その家屋をこれらの親族が引き続きその居住の用に供しており、当該やむを得ない事情が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、その者がその家屋を引き続き居住の用に供しているものとする。
- (2) その家屋が居住の用に供された日の属する年（以下この項において「居住年」という。）以後6年以内（当該居住年が平成11年、平成12年又は平成13年1月1日から同年6月30日までの期間内である場合には、15年以内、平成13年7月1日から同年12月31日、平成14年又は平成15年までの期間内である場合には、10年以内）に、災害により一部損壊した場合において、その損壊部分の補修工事等のため一時的にその者がその家屋を居住の用に供しないこととなる期間があったときは、その期間もその者が引き続き居住の用に供しているものとする。

（居住の用に供しなくなった場合）

41-3 措置法第41条第8項に規定する「その者が居住の用に供しなくなった」とは、新築等又は増改築等をした者が現に居住の用に供しなくなったことをいうのであるが、給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由に基づいてその者が居住の用に供しなくなった後も、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族がその家屋を引き続き居住の用に供していた場合で、これらの親族がその者と共に居住することに伴い転居してその家屋を居住の用に供しなくなったときは、これに該当するものとする。

（再び居住の用に供した場合）

41-4 措置法第41条第8項に規定する「再びその者の居住の用に供した場

次による。

- (1) その者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族と日常の起居を共にしないこととなった場合において、その家屋をこれらの親族が引き続きその居住の用に供しており、当該やむを得ない事情が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、その者がその家屋を引き続き居住の用に供しているものとする。
- (2) その家屋が居住の用に供された日の属する年（以下この項において「居住年」という。）以後6年以内（当該居住年が平成11年、平成12年又は平成13年1月1日から同年6月30日までの期間内である場合には、15年以内、平成13年7月1日から同年12月31日、平成14年又は平成15年までの期間内である場合には、10年以内）に、災害により一部損壊した場合において、その損壊部分の補修工事等のため一時的にその者がその家屋を居住の用に供しないこととなる期間があったときは、その期間もその者が引き続き居住の用に供しているものとする。

（新 設）

（新 設）

合」とは、新築等又増改築等をした者が現に再び当該家屋を居住の用に供した場合をいうのであるが、その者の配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族が再びその居住の用に供したときで、同項に規定する「給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由」が解消した後はその者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、これに該当するものとする。

(新築の日又は増改築等の日)

41-5 自己が居住の用に供するためにいわゆる建築工事請負契約により新築をし、又は増改築等をした家屋に係る措置法第41条第1項に規定する「新築の日」又は「増改築等の日」とは、その者が請負人から当該家屋の引渡しを受けた日をいうものとして取り扱って差し支えない。

(土地等の取得の日)

41-6 措置法第41条第1項各号に規定する土地又は当該土地の上に存する権利(以下第41条関係において「土地等」という。)の取得の日は、当該土地等の引渡しを受けた日による。

(借地権者等が取得した底地の取得時期等)

41-7 借地権その他の土地の上に存する権利(以下この項において「借地権等」という。)を有する者が当該権利の設定されている土地(以下この項において「底地」という。)を取得した場合には、その土地の取得の日は、当該底地に相当する部分とその他の部分とを各別に判定するものとする。

底地を有する者がその土地に係る借地権等を取得した場合も、同様とする。

(一定期間の意義)

41-8 措置法令第26条第7項第4号イ、第6号ロ⁽²⁾、第10項第2号イ、第3号ロ、第11項第3号イ、第15項第5号ロ、第16項第2号ロ又は第17項第4号

(新築の日又は増改築等の日)

41-3 自己が居住の用に供するためにいわゆる建築工事請負契約により新築をし、又は増改築等をした家屋に係る措置法第41条第1項に規定する「新築の日」又は「増改築等の日」とは、その者が請負人から当該家屋の引渡しを受けた日をいうものとして取り扱って差し支えない。

(土地等の取得の日)

41-4 措置法第41条第1項各号に規定する土地又は当該土地の上に存する権利(以下第41条関係において「土地等」という。)の取得の日は、当該土地等の引渡しを受けた日による。

(借地権者等が取得した底地の取得時期等)

41-5 借地権その他の土地の上に存する権利(以下この項において「借地権等」という。)を有する者が当該権利の設定されている土地(以下この項において「底地」という。)を取得した場合には、その土地の取得の日は、当該底地に相当する部分とその他の部分とを各別に判定するものとする。

底地を有する者がその土地に係る借地権等を取得した場合も、同様とする。

(一定期間の意義)

41-6 措置法令第26条第7項第4号イ、第6号ロ⁽²⁾、第10項第2号イ、第3号ロ、第11項第3号イ、第15項第5号ロ、第16項第2号ロ又は第17項第4号

口に規定する「一定期間」とは、それぞれに掲げる住宅建設の用に供する宅地の分譲に係る契約の事項、貸付けの条件又は譲渡の条件において定められている期間をいうことに留意する。

(災害の意義)

41-9 措置法第41条第1項に規定する災害とは、法第2条第1項第27号((定義))に規定する災害をいう。

(家屋の床面積)

41-10 措置法令第26条第1項第1号及び第20項第3号イに規定する家屋の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(登記簿上表示される床面積)による。

(区分所有する部分の床面積)

41-11 措置法令第26条第1項第2号及び第20項第3号口に規定する「その者の区分所有する部分の床面積」とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第2条第3項に規定する専有部分の床面積をいうのであるが、当該床面積は、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による。

(注) 専有部分の床面積には、数個の専有部分に通ずる廊下、階段室、エレベーター室、共用の便所及び洗面所、屋上等の部分の面積は含まれない。

(店舗併用住宅等の場合の床面積基準の判定)

41-12 自己の居住の用以外の用に供される部分がある家屋又は共有物である家屋が措置法令第26条第1項各号又は第20項第3号イ若しくは口の床面積基準に該当するかどうかの判定に当たっては、次のことに留意する。

(1) その家屋(第1項第2号又は第20項第3号口に規定する家屋にあっては、その者の区分所有する部分。以下この項において同じ。)の一部がその者の

口に規定する「一定期間」とは、それぞれに掲げる住宅建設の用に供する宅地の分譲に係る契約の事項、貸付けの条件又は譲渡の条件において定められている期間をいうことに留意する。

(災害の意義)

41-7 措置法第41条第1項に規定する災害とは、法第2条第1項第27号((定義))に規定する災害をいう。

(家屋の床面積)

41-8 措置法令第26条第1項第1号及び第20項第3号イに規定する家屋の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(登記簿上表示される床面積)による。

(区分所有する部分の床面積)

41-9 措置法令第26条第1項第2号及び第20項第3号口に規定する「その者の区分所有する部分の床面積」とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第2条第3項に規定する専有部分の床面積をいうのであるが、当該床面積は、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による。

(注) 専有部分の床面積には、数個の専有部分に通ずる廊下、階段室、エレベーター室、共用の便所及び洗面所、屋上等の部分の面積は含まれない。

(店舗併用住宅等の場合の床面積基準の判定)

41-10 自己の居住の用以外の用に供される部分がある家屋又は共有物である家屋が措置法令第26条第1項各号又は第20項第3号イ若しくは口の床面積基準に該当するかどうかの判定に当たっては、次のことに留意する。

(1) その家屋(第1項第2号又は第20項第3号口に規定する家屋にあっては、その者の区分所有する部分。以下この項において同じ。)の一部がその者の

居住の用以外の用に供される場合には、当該居住の用以外の用に供される部分の床面積を含めたその家屋全体の床面積により判定する。

- (2) その家屋が共有物である場合には、その家屋の床面積にその者の持分割合を乗じて計算した面積ではなく、その家屋全体の床面積により判定する。

(居住用家屋の敷地の判定)

41—13 取得した土地等が措置法第41条第1項各号に規定する居住用家屋の敷地の用に供される又は供されていた土地等に該当するかどうかは、社会通念に従い、当該土地等が同項に規定する当該居住用家屋と一体として利用されている土地等であるかどうかにより判定する。

(住宅資金の長期融資を業とする貸金業を営む法人)

41—14 措置法令第26条第6項に規定する「貸金業を行う法人(貸金業の規制等に関する法律施行令(昭和58年政令第181号)第1条第4号に掲げる者に該当する法人を含む。)で住宅の用に供する家屋の建築又は購入に必要な資金の長期の貸付けの業務を行うもの」には、専ら住宅資金の長期の貸付けを行うもののほか、貸金業を営む法人で、その業務の一部として住宅資金の長期の貸付けを行うものも含まれることに留意する。

(共済会等からの借入金)

41—15 措置法第29条第1項に規定する使用者(以下この項及び41—21において「使用者」という。)の役員又は使用人をもって組織した団体で、これらの者の親ばく又は福利厚生に関する事業を主として行っているもの(以下この項において「共済会等」という。)の構成員(同項に規定する給与所得者等に限る。)が、その構成員である地位に基づいて共済会等から借り入れた新築等(当該新築等とともにする措置法第41条第1項各号に規定する敷地の用に供される又は供されていた土地等の取得(以下第41条関係において「敷地の取得」という。)がある場合には、当該敷地の取得を含む。)又は増改築等に係る

居住の用以外の用に供される場合には、当該居住の用以外の用に供される部分の床面積を含めたその家屋全体の床面積により判定する。

- (2) その家屋が共有物である場合には、その家屋の床面積にその者の持分割合を乗じて計算した面積ではなく、その家屋全体の床面積により判定する。

(居住用家屋の敷地の判定)

41—11 取得した土地等が措置法第41条第1項各号に規定する居住用家屋の敷地の用に供される又は供されていた土地等に該当するかどうかは、社会通念に従い、当該土地等が同項に規定する当該居住用家屋と一体として利用されている土地等であるかどうかにより判定する。

(住宅資金の長期融資を業とする貸金業を営む法人)

41—12 措置法令第26条第6項に規定する「貸金業を行う法人(貸金業の規制等に関する法律施行令(昭和58年政令第181号)第1条第4号に掲げる者に該当する法人を含む。)で住宅の用に供する家屋の建築又は購入に必要な資金の長期の貸付けの業務を行うもの」には、専ら住宅資金の長期の貸付けを行うもののほか、貸金業を営む法人で、その業務の一部として住宅資金の長期の貸付けを行うものも含まれることに留意する。

(共済会等からの借入金)

41—13 措置法第29条第1項に規定する使用者(以下この項及び41—19において「使用者」という。)の役員又は使用人をもって組織した団体で、これらの者の親ばく又は福利厚生に関する事業を主として行っているもの(以下この項において「共済会等」という。)の構成員(同項に規定する給与所得者等に限る。)が、その構成員である地位に基づいて共済会等から借り入れた新築等(当該新築等とともにする措置法第41条第1項各号に規定する敷地の用に供される又は供されていた土地等の取得(以下第41条関係において「敷地の取得」という。)がある場合には、当該敷地の取得を含む。)又は増改築等に係る

借入金は、その共済会等の行う事業が使用者の事業の一部であると認められる場合に限り、措置法第41条第1項第4号に規定する使用者から借り入れた借入金に該当するものとする。

(注) 共済会等の行う事業が、使用者の事業の一部と認められるかどうかは、所得税基本通達28及び29の取扱いによる。

(借入金等の借換えをした場合)

41-16 新築等(敷地の取得を含む。以下この項、41-20及び41-23において同じ。)又は増改築等に係る借入金又は債務(以下この項及び41-21において「当初の借入金等」という。)の金額を有している場合において、当該当初の借入金等を消滅させるために新たな借入金を有することとなるとき(以下41-19及び41-21において「借入金等の借換えをした場合」という。)は、当該新たな借入金当初の借入金等を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、当該新たな借入金を新築等又は増改築等のための資金に充てるものとしたならば措置法第41条第1項第1号又は第4号に規定する要件を満たしているときに限り、当該新たな借入金は同項第1号又は第4号に掲げる借入金に該当するものとする。

(割賦償還の方法等)

41-17 措置法第41条第1項各号に規定する「割賦償還の方法」又は「割賦払の方法」とは、返済又は支払(以下第41条関係において「返済等」という。)をすべき借入金又は債務の金額の返済等の期日が月、年等で1年以下の期間を単位としておおむね規則的に到来し、かつ、それぞれの返済等の期日において返済等をすべき金額が当初において具体的に確定している場合におけるその返済等の方法をいう。

(返済等をすべき期日において返済等をすべき金額の明示がない場合)

41-18 借入金又は債務の金額に係る契約において、例えば、「毎月 円を

借入金は、その共済会等の行う事業が使用者の事業の一部であると認められる場合に限り、措置法第41条第1項第4号に規定する使用者から借り入れた借入金に該当するものとする。

(注) 共済会等の行う事業が、使用者の事業の一部と認められるかどうかは、所得税基本通達28及び29の取扱いによる。

(借入金等の借換えをした場合)

41-14 新築等(敷地の取得を含む。以下この項、41-18及び41-21において同じ。)又は増改築等に係る借入金又は債務(以下この項及び41-19において「当初の借入金等」という。)の金額を有している場合において、当該当初の借入金等を消滅させるために新たな借入金を有することとなるとき(以下41-17及び41-19において「借入金等の借換えをした場合」という。)は、当該新たな借入金当初の借入金等を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、当該新たな借入金を新築等又は増改築等のための資金に充てるものとしたならば措置法第41条第1項第1号又は第4号に規定する要件を満たしているときに限り、当該新たな借入金は同項第1号又は第4号に掲げる借入金に該当するものとする。

(割賦償還の方法等)

41-15 措置法第41条第1項各号に規定する「割賦償還の方法」又は「割賦払の方法」とは、返済又は支払(以下第41条関係において「返済等」という。)をすべき借入金又は債務の金額の返済等の期日が月、年等で1年以下の期間を単位としておおむね規則的に到来し、かつ、それぞれの返済等の期日において返済等をすべき金額が当初において具体的に確定している場合におけるその返済等の方法をいう。

(返済等をすべき期日において返済等をすべき金額の明示がない場合)

41-16 借入金又は債務の金額に係る契約において、例えば、「毎月 円を

支払い、賞与等のある月には任意の金額を支払う。」又は「毎月 円以上を支払う。」のように、それぞれの返済等をすべき期日において、返済等をすべき金額があらかじめ明示されていない部分がある場合又は返済等をすべき最低金額のみが明示されている場合においても、あらかじめ明示されている部分の金額の返済等の方法が41_17による割賦償還の方法又は割賦払の方法（以下この項において「割賦償還等の方法」という。）により行われることとされているときは、当該契約に係る返済等の方法は割賦償還等の方法に該当するものとする。

（繰上返済等をした場合）

41-19 措置法第41条第1項各号に規定する借入金又は債務（以下第41条関係において「住宅借入金等」という。）の金額に係る契約において、その年の翌年以後に返済等をすべきこととされている住宅借入金等の金額につき、その年に繰り上げて返済等をした場合であっても、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高については、措置法第41条第1項の規定の適用があるのであるが、例えば、その年の翌年以後に返済等をすべきこととされている住宅借入金等の金額の全額につき、その年に繰り上げて返済等をした場合など、当該繰上返済等により償還期間又は割賦期間が10年未満となる場合のその年については同項の規定の適用はないものとする。

（注）借入金等の借換えをした場合には、41_16の適用がある場合があることに留意する。

（新築等又は増改築等に係る住宅借入金等の金額）

41-20 住宅借入金等の金額は、その元本をいうのであるから、利息（遅延利息を含む。）や割賦事務手数料に相当する金額のようなものは含まれないことに留意する。

（著しく低い金利による利息である住宅借入金等）

支払い、賞与等のある月には任意の金額を支払う。」又は「毎月 円以上を支払う。」のように、それぞれの返済等をすべき期日において、返済等をすべき金額があらかじめ明示されていない部分がある場合又は返済等をすべき最低金額のみが明示されている場合においても、あらかじめ明示されている部分の金額の返済等の方法が41_15による割賦償還の方法又は割賦払の方法（以下この項において「割賦償還等の方法」という。）により行われることとされているときは、当該契約に係る返済等の方法は割賦償還等の方法に該当するものとする。

（繰上返済等をした場合）

41-17 措置法第41条第1項各号に規定する借入金又は債務（以下第41条関係において「住宅借入金等」という。）の金額に係る契約において、その年の翌年以後に返済等をすべきこととされている住宅借入金等の金額につき、その年に繰り上げて返済等をした場合であっても、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高については、措置法第41条第1項の規定の適用があるのであるが、例えば、その年の翌年以後に返済等をすべきこととされている住宅借入金等の金額の全額につき、その年に繰り上げて返済等をした場合など、当該繰上返済等により償還期間又は割賦期間が10年未満となる場合のその年については同項の規定の適用はないものとする。

（注）借入金等の借換えをした場合には、41_14の適用がある場合があることに留意する。

（新築等又は増改築等に係る住宅借入金等の金額）

41-18 住宅借入金等の金額は、その元本をいうのであるから、利息（遅延利息を含む。）や割賦事務手数料に相当する金額のようなものは含まれないことに留意する。

（著しく低い金利による利息である住宅借入金等）

41—21 次の(1)又は(2)に掲げる住宅借入金等につきそれぞれに掲げる金額が、支払うべき利息の額の算定方法に従い、その算定の基礎とされた当該住宅借入金等の額及び利息の計算期間を基として措置法令第26条第21項第1号及び第2号に規定する「基準利率」により計算した利息の額の年額に相当する金額に満たない場合には、当該住宅借入金等は、同項第1号又は第2号に規定する場合に該当する。

- (1) 使用者から借り入れた住宅借入金等 当該住宅借入金等に係るその年において支払うべき利息の額の合計額に相当する金額
 - (2) 使用者からいわゆる利子補給金の支払を受けている住宅借入金等 当該住宅借入金等に係るその年において支払うべき利息の額の合計額からその年において支払を受けた利子補給金の額（当該支払うべき利息の額に対応するものをいう。）の合計額を控除した残額
- (注) 借入金等の借換えをした場合には、41—16の適用があることに留意する。ただし、年の中途において、同一の利用者との間で上記(1)に掲げる住宅借入金等の借換えが行われている場合は、当初の借入金等も「基準利率により計算した利息の額の年額」及び「その年において支払うべき利息の額の合計額」の計算に含まれる。

(その年12月31日における住宅借入金等の金額)

41—22 措置法第41条第2項及び第3項に規定するその年12月31日における住宅借入金等の金額の合計額は、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高を基として計算された金額をいうものとする。

- (注) 措置法規則第18条の22第2項に規定する「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の「年末残高」欄は、41—32により、その年12月31日における住宅借入金等の金額の予定額が記載される場合があることに留意する。

(住宅借入金等の合計額が家屋等の取得の対価の額等を超える場合)

41—19 次の(1)又は(2)に掲げる住宅借入金等につきそれぞれに掲げる金額が、支払うべき利息の額の算定方法に従い、その算定の基礎とされた当該住宅借入金等の額及び利息の計算期間を基として措置法令第26条第21項第1号及び第2号に規定する「基準利率」により計算した利息の額の年額に相当する金額に満たない場合には、当該住宅借入金等は、同項第1号又は第2号に規定する場合に該当する。

- (1) 使用者から借り入れた住宅借入金等 当該住宅借入金等に係るその年において支払うべき利息の額の合計額に相当する金額
 - (2) 使用者からいわゆる利子補給金の支払を受けている住宅借入金等 当該住宅借入金等に係るその年において支払うべき利息の額の合計額からその年において支払を受けた利子補給金の額（当該支払うべき利息の額に対応するものをいう。）の合計額を控除した残額
- (注) 借入金等の借換えをした場合には、41—14の適用があることに留意する。ただし、年の中途において、同一の利用者との間で上記(1)に掲げる住宅借入金等の借換えが行われている場合は、当初の借入金等も「基準利率により計算した利息の額の年額」及び「その年において支払うべき利息の額の合計額」の計算に含まれる。

(その年12月31日における住宅借入金等の金額)

41—20 措置法第41条第2項及び第3項に規定するその年12月31日における住宅借入金等の金額の合計額は、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高を基として計算された金額をいうものとする。

- (注) 措置法規則第18条の22第2項に規定する「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の「年末残高」欄は、41—30により、その年12月31日における住宅借入金等の金額の予定額が記載される場合があることに留意する。

(住宅借入金等の合計額が家屋等の取得の対価の額等を超える場合)

41—23 措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額とは、同項各号に掲げる借入金又は債務の金額の合計額をいうのであるが、次に掲げる場合には、その合計額のうちそれぞれに掲げる金額に達するまでの部分の金額が当該住宅借入金等の金額となることに留意する。

- (1) 新築等に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該新築等に係る建築工事の請負代金または取得の対価の額（以下第41条関係において「家屋の取得対価の額」という。）を超える場合 家屋の取得対価の額
 - (2) 新築等及び敷地の取得の両方に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該新築等に係る家屋の取得対価の額と当該敷地の取得の対価の額（以下第41条関係において「敷地の取得対価の額」という。）との合計額（以下第41条関係において「家屋等の取得対価の額」という。）を超える場合 家屋等の取得対価の額
 - (3) 敷地の取得に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該敷地の取得対価の額を超える場合 敷地の取得対価の額
 - (4) 増改築等に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該増改築等に係る工事に要した費用の額（以下第41条関係において「増改築等に要した費用の額」という。）を超える場合 増改築等に要した費用の額
- (注)1 住宅借入金等の金額の合計額が家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額、敷地の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額（以下この項において「家屋の取得の対価の額等」という。）を超えるかどうかの判定は、措置法第41条第1項の規定の適用を受ける各年ごとに、かつ、個々の新築等、敷地の取得又は増改築等ごとに行うのであるが、その判定を行う場合の住宅借入金等の金額の合計額は、同項の規定の適用を受ける各年ごとの12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高の合計額をいう。

2 当該新築等又は増改築等において措置法第70条の3（（特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例）及び同法第70条の3の2（（住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課

41—21 措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額とは、同項各号に掲げる借入金又は債務の金額の合計額をいうのであるが、次に掲げる場合には、その合計額のうちそれぞれに掲げる金額に達するまでの部分の金額が当該住宅借入金等の金額となることに留意する。

- (1) 新築等に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該新築等に係る建築工事の請負代金または取得の対価の額（以下第41条関係において「家屋の取得対価の額」という。）を超える場合 家屋の取得対価の額
 - (2) 新築等及び敷地の取得の両方に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該新築等に係る家屋の取得対価の額と当該敷地の取得の対価の額（以下第41条関係において「敷地の取得対価の額」という。）との合計額（以下第41条関係において「家屋等の取得対価の額」という。）を超える場合 家屋等の取得対価の額
 - (3) 敷地の取得に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該敷地の取得対価の額を超える場合 敷地の取得対価の額
 - (4) 増改築等に係る住宅借入金等の金額の合計額が、当該増改築等に係る工事に要した費用の額（以下第41条関係において「増改築等に要した費用の額」という。）を超える場合 増改築等に要した費用の額
- (注)1 住宅借入金等の金額の合計額が家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額、敷地の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額（以下この項において「家屋の取得の対価の額等」という。）を超えるかどうかの判定は、措置法第41条第1項の規定の適用を受ける各年ごとに、かつ、個々の新築等、敷地の取得又は増改築等ごとに行うのであるが、その判定を行う場合の住宅借入金等の金額の合計額は、同項の規定の適用を受ける各年ごとの12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高の合計額をいう。

2 当該新築等又は増改築等において措置法第70条の3（（住宅取得資金等の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例）の規定を受ける場合の、住宅借入金等の金額の合計額が家屋の取得の対価の額等を超えるかどうか

税に係る贈与税の特別控除の特例))の規定を受ける場合の、住宅借入金等の金額の合計額が家屋の取得の対価の額等を超えるかどうかの判定は、同法第70条の3第3項第5号に規定する住宅取得等資金のうち、相続税法第21条の12((相続時精算課税に係る贈与税の特別控除))の規定の適用を受ける部分の金額及び措置法第70条の3の2の規定の適用を受ける部分の金額を含まないで計算した金額に基づいて行う。

3 家屋の取得の対価の額等には、その家屋(増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下第41条関係において同じ。)又は敷地のうちにその者の居住の用以外の用に供される部分がある場合における当該居住の用以外の用に供される部分に対応する家屋の取得の対価の額等が含まれる。

(家屋の取得対価の額の範囲)

41-24 「家屋の取得対価の額」には、次に掲げる金額を含むものとする。

- (1) その家屋と一体として取得した当該家屋の電気設備、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
 - (2) その家屋の取得の日以後居住の用に供する日前にした当該家屋に係る修繕に要した額
 - (3) その家屋が措置法令第26条第1項第2号に規定する区分所有に係るものである場合には、当該家屋に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分のうち、その者の持分に係る部分の取得の対価の額
- (注) 割賦払の方法により支払うこととされている債務に係る利息(遅延利息を含む。)や割賦事務手数料に相当する金額のようなものは、家屋の取得対価の額には含まれないことに留意する。

(敷地の取得対価の額の範囲)

41-25 「敷地の取得対価の額」には、次に掲げる金額を含むものとする。

- (1) 埋立て、土盛り、地ならし、切土、防壁工事その他の土地の造成又は改

かの判定は、同条の規定の適用を受ける部分の金額を含まないで計算した金額に基づいて行う。

3 家屋の取得の対価の額等には、その家屋(増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下第41条関係において同じ。)又は敷地のうちにその者の居住の用以外の用に供される部分がある場合における当該居住の用以外の用に供される部分に対応する家屋の取得の対価の額等が含まれる。

(家屋の取得対価の額の範囲)

41-22 「家屋の取得対価の額」には、次に掲げる金額を含むものとする。

- (1) その家屋と一体として取得した当該家屋の電気設備、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
 - (2) その家屋の取得の日以後居住の用に供する日前にした当該家屋に係る修繕に要した額
 - (3) その家屋が措置法令第26条第1項第2号に規定する区分所有に係るものである場合には、当該家屋に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分のうち、その者の持分に係る部分の取得の対価の額
- (注) 割賦払の方法により支払うこととされている債務に係る利息(遅延利息を含む。)や割賦事務手数料に相当する金額のようなものは、家屋の取得対価の額には含まれないことに留意する。

(敷地の取得対価の額の範囲)

41-23 「敷地の取得対価の額」には、次に掲げる金額を含むものとする。

- (1) 埋立て、土盛り、地ならし、切土、防壁工事その他の土地の造成又は改

良のために要した費用の額

(2) 土地等と一括して建物等を取得した場合における当該建物等の取壊し費用の額（発生資材がある場合には、その発生資材の価額を控除した残額。ただし、土地等の取得後おおむね1年以内に当該建物等の取壊しに着手するなど、その取得が当初からその建物等を取り壊して家屋を新築することが明らかであると認められる場合に限る。）

(注) 当該取壊し前に当該建物等を居住の用に供して措置法第41条第1項の規定の適用を受けている場合には、当該家屋の新築に係る同項の規定の適用において、当該土地等の取得は敷地の取得に該当しないことに留意する。

(家屋等の取得対価の額等の特例)

41-26 門、塀等の構築物、電気器具、家具セット等の器具、備品又は車庫等の建物（以下この項において「構築物等」という。）を家屋又は敷地の取得がある場合の当該敷地と併せて同一の者から取得等をしている場合で、当該構築物等の取得等の対価の額がきん少と認められるときは、41-24及び41-25にかかわらず、当該構築物等の取得等の対価の額を家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額又は敷地の取得対価の額に含めて差し支えない。

(店舗併用住宅等の居住部分の判定)

41-27 自己の居住の用に供する家屋のうち居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該家屋に係る措置法令第26条第5項第1号又は第2号に規定するその居住の用に供する部分及び当該家屋の敷地の用に供する土地等のうちその居住の用に供する部分は、次により判定するものとする。

(1) 当該家屋のうちその居住の用に供する部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とする。

(算式)
省略

良のために要した費用の額

(2) 土地等と一括して建物等を取得した場合における当該建物等の取壊し費用の額（発生資材がある場合には、その発生資材の価額を控除した残額。ただし、土地等の取得後おおむね1年以内に当該建物等の取壊しに着手するなど、その取得が当初からその建物等を取り壊して家屋を新築することが明らかであると認められる場合に限る。）

(注) 当該取壊し前に当該建物等を居住の用に供して措置法第41条第1項の規定の適用を受けている場合には、当該家屋の新築に係る同項の規定の適用において、当該土地等の取得は敷地の取得に該当しないことに留意する。

(家屋等の取得対価の額等の特例)

41-24 門、塀等の構築物、電気器具、家具セット等の器具、備品又は車庫等の建物（以下この項において「構築物等」という。）を家屋又は敷地の取得がある場合の当該敷地と併せて同一の者から取得等をしている場合で、当該構築物等の取得等の対価の額がきん少と認められるときは、41-22及び41-23にかかわらず、当該構築物等の取得等の対価の額を家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額又は敷地の取得対価の額に含めて差し支えない。

(店舗併用住宅等の居住部分の判定)

41-25 自己の居住の用に供する家屋のうち居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該家屋に係る措置法令第26条第5項第1号又は第2号に規定するその居住の用に供する部分及び当該家屋の敷地の用に供する土地等のうちその居住の用に供する部分は、次により判定するものとする。

(1) 当該家屋のうちその居住の用に供する部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とする。

(算式)
省略

(2) 当該土地等のうちその居住の用に供する部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とする。

(算式)

省略

(定期借地権等の設定の時ににおける保証金等に係る敷地の取得の対価の額)

41-28 借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第22条((定期借地権)及び第23条((建物譲渡特約付借地権))に規定する借地権(以下この項において「定期借地権等」という。))の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、保証金、敷金などその名称のいかんを問わず借地契約の終了の時に返還を要するものとされる金銭等(以下この項において「保証金等」という。))の預託があった場合において、その保証金等につき定期借地権等を設定した日の属する年の1月1日現在における基準年利率(昭和39年4月25日付直資56ほか1課共同「財産評価基本通達(法令解釈通達)」の27 3(定期借地権等の設定の時ににおける借地権者に帰属する経済的利益の総額の計算)の(2)に掲げる年利率をいう。以下この項において同じ。)未満の利率(以下この項において「約定利率」という。)による利息の支払があるとき又は支払うべき利息がないときには、次の算式により計算した金額が、措置法第41条第1項各号に規定する土地等の取得に要する資金に該当するものとする。

(算式)

省略

(自己の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額)

41-29 措置法令第26条第5項の規定は、その家屋又は当該家屋の敷地の用に供される土地等のうちその者の居住の用以外の用に供される部分がある場合に適用されるのであるが、41-27により計算したその者の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額がそ

(2) 当該土地等のうちその居住の用に供する部分は、次の算式により計算した面積に相当する部分とする。

(算式)

省略

(定期借地権等の設定の時ににおける保証金等に係る敷地の取得の対価の額)

41-26 借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第22条((定期借地権)及び第23条((建物譲渡特約付借地権))に規定する借地権(以下この項において「定期借地権等」という。))の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、保証金、敷金などその名称のいかんを問わず借地契約の終了の時に返還を要するものとされる金銭等(以下この項において「保証金等」という。))の預託があった場合において、その保証金等につき定期借地権等を設定した日の属する年の1月1日現在における基準年利率(昭和39年4月25日付直資56ほか1課共同「財産評価基本通達(法令解釈通達)」の27 3(定期借地権等の設定の時ににおける借地権者に帰属する経済的利益の総額の計算)の(2)に掲げる年利率をいう。以下この項において同じ。)未満の利率(以下この項において「約定利率」という。)による利息の支払があるとき又は支払うべき利息がないときには、次の算式により計算した金額が、措置法第41条第1項各号に規定する土地等の取得に要する資金に該当するものとする。

(算式)

省略

(自己の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額)

41-27 措置法令第26条第5項の規定は、その家屋又は当該家屋の敷地の用に供される土地等のうちその者の居住の用以外の用に供される部分がある場合に適用されるのであるが、41-25により計算したその者の居住の用に供される部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額がそ

の家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額のおおむね90パーセント以上に相当する面積又は金額であるときは、同項の規定にかかわらず、その家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額の全部がその者の居住の用に供する部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額に該当するものとして措置法第41条第1項の規定を適用することができるものとする。

(住民票の写し)

41-30 措置法規則第18条の21第12項第1号八、同項第2号口、同項第3号八、同項第4号八又は同条第20項第1号に掲げる「その者の住民票の写し」は、その者がその家屋を居住の用に供したこと及びその居住の用に供した日又は居住の用に供していたことを確認するための書類として確定申告書に添付させるものであるから、当該住民票の写しは、措置法第41条第1項又は第8項の規定の適用を受ける家屋の所在地がその者の住所地として記載されているものであることを要することに留意する。

- (注)1 その者が41 1又は41 4の取扱いの適用を受ける者である場合には、この住民票の写しは、その家屋の所在地が生計を一にする親族の住所地として記載されているものでも差し支えない。
- 2 住所を変更した者の住民票には、その転入又は転居をした年月日が記載されている。

(建設業者等の交付する借入金の年末残高等証明書)

41-31 措置法第41条第1項第2号から第4号までに掲げる債務に係る債権者(措置法令第26条第8項第1号又は同項第2号に掲げる借入金に係る債権者及び措置法規則第18条の22第1項第1号口又は同項第2号口若しくは同号八に掲げる債務に係る同項各号に掲げる者を含む。)が交付する住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(以下第41条関係において「借入金の年末残高等証明書」という。)を確定申告書に添付する場合には、措置法規則第18条

の家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額のおおむね90パーセント以上に相当する面積又は金額であるときは、同項の規定にかかわらず、その家屋の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額の全部がその者の居住の用に供する部分の床面積若しくは土地等の面積又は増改築等に要した費用の額に該当するものとして措置法第41条第1項の規定を適用することができるものとする。

(住民票の写し)

41-28 措置法規則第18条の21第12項第1号八、同項第2号口、同項第3号八又は同項第4号八に掲げる「その者の住民票の写し」は、その者がその家屋を居住の用に供したこと及びその居住の用に供した日又は居住の用に供していたことを確認するための書類として確定申告書に添付させるものであるから、当該住民票の写しは、措置法第41条第1項の規定の適用を受ける家屋の所在地がその者の住所地として記載されているものであることを要することに留意する。

- (注)1 その者が41 1の取扱いの適用を受ける者である場合には、この住民票の写しは、その家屋の所在地が生計を一にする親族の住所地として記載されているものでも差し支えない。
- 2 住所を変更した者の住民票には、その転入又は転居をした年月日が記載されている。

(建設業者等の交付する借入金の年末残高等証明書)

41-29 措置法第41条第1項第2号から第4号までに掲げる債務に係る債権者(措置法令第26条第8項第1号又は同項第2号に掲げる借入金に係る債権者及び措置法規則第18条の22第1項第1号口又は同項第2号口若しくは同号八に掲げる債務に係る同項各号に掲げる者を含む。)が交付する住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(以下第41条関係において「借入金の年末残高等証明書」という。)を確定申告書に添付する場合には、措置法規則第18条

の21第12項第1号イ、同項第2号イ若しくは同項第3号イに掲げる家屋の取得対価の額、同項第1号ロ、同項第2号イ若しくは同項第3号イに掲げる敷地の取得対価の額又は同項第4号ロに掲げる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の添付を要しないものとする。

(注) 当該債権者が交付する借入金の年末残高等証明書には、措置法規則第18条の22第2項第4号の規定により、その家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額、敷地の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額を記載しなければならないこととされている。

(借入金の年末残高等証明書の交付等)

41—32 措置法規則第18条の22第2項第4号に規定する「その年12月31日における住宅借入金等の金額」は、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高をいうのである(41—22参照)が、その年12月31日までに返済等を行うこととされている金額を控除した残額(以下この項において「年末残高の予定額」という。)によって借入金の年末残高等証明書を交付することを認めるものとする。

この場合において、当該借入金の年末残高等証明書には、住宅借入金等の年末残高の予定額である旨を付記するものとする。

(経過的取扱い…改正前の措置法等の適用がある場合)

改正法令(所得税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第8号)、租税特別措置法施行令の一部を改正する政令(平成15年政令第139号)及び租税特別措置法施行規則の一部を改正する省令(平成15年財務省令第34号))による改正前の措置法、措置法令及び措置法規則(改正法令の附則により読み替えて適用される改正前の措置法、措置法令及び措置法規則を含む。)の規定の適用を受ける場合の取扱いについては、この通達の改正前の「租税特別措置法に係る所得税の取扱いについて」の取扱いの例による。

の21第12項第1号イ、同項第2号イ若しくは同項第3号イに掲げる家屋の取得対価の額、同項第1号ロ、同項第2号イ若しくは同項第3号イに掲げる敷地の取得対価の額又は同項第4号ロに掲げる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の添付を要しないものとする。

(注) 当該債権者が交付する借入金の年末残高等証明書には、措置法規則第18条の22第2項第4号の規定により、その家屋の取得対価の額、家屋等の取得対価の額、敷地の取得対価の額又は増改築等に要した費用の額を記載しなければならないこととされている。

(借入金の年末残高等証明書の交付等)

41—30 措置法規則第18条の22第2項第4号に規定する「その年12月31日における住宅借入金等の金額」は、その年12月31日における現実の住宅借入金等の金額の残高をいうのである(41—20参照)が、その年12月31日までに返済等を行うこととされている金額を控除した残額(以下この項において「年末残高の予定額」という。)によって借入金の年末残高等証明書を交付することを認めるものとする。

この場合において、当該借入金の年末残高等証明書には、住宅借入金等の年末残高の予定額である旨を付記するものとする。

(新 設)