

(1) (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除申告書の受理

イ (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除^(注)を受けようとする最初の年分については、確定申告により、控除の適用を受ける必要があります。しかし、その後の年分については、年末調整の際に、各人から提出された「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「住宅借入金等特別控除申告書」といいます。))に基づいて控除を行うことができることになっていますから、この控除を受けようとする人に対しては、所要事項を記載した住宅借入金等特別控除申告書を年末調整のときまでに提出するよう指導してください。

(注) 以下「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」は、37ページ(1)の住宅借入金等特別控除及び40ページ(2)の特定増改築等住宅借入金等特別控除を総称した用語として使用しています。

ロ 住宅借入金等特別控除申告書には、次に掲げる証明書の添付が必要です。

- ① その人の住所地の税務署長が発行した「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「控除証明書」といいます。)
- ② 借入等を行った金融機関等が発行した「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(以下「年末残高等証明書」といいます。)

なお、これらの証明書の添付についての具体的な手続は、次のようになります。

(イ) 平成23年以後に住宅を居住の用に供した場合

税務署から送付された令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書(「平成31年分」と記載されたものを含みます。以下同じです。)の用紙の下の部分が控除証明書になっていますから、令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書に住所、氏名、控除を受けようとする金額など所要事項を記載した上、**年末残高等証明書を添付**して提出します。

(ロ) 平成22年以前に住宅を居住の用に供した場合

前年以前の年末調整において既にこの控除の適用を受けており、かつ、本年も同一の給与の支払者の下においてこの控除の適用を受ける場合には、控除証明書の添付を要しないこととされていますから、令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書に既に年末調整でこの控除の適用を受けている旨の表示(具体的には、備考欄の「有」の文字を○で囲みます。)を行うほか、住所、氏名、控除を受けようとする金額など所要事項を記載した上、**年末残高等証明書を添付**して提出します。

令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書の提出先である給与の支払者が前年以前に住宅借入金等特別控除申告書を提出した給与の支払者と異なることとなった場合や、居住の用に供した年の翌々年以後に初めて年末調整で(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることとなった場合などには、住所地の所轄税務署に申請をして控除証明書の交付を受け、これを令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書に添付します(平成24年6月以後に再交付を受けた控除証明書及び住宅借入金等特別控除申告書は、兼用様式となっていることから、住所地の所轄税務署への申請の必要はありません。)

税務署から送付されたこれらの住宅借入金等特別控除申告書や控除証明書を給与の支払を受ける人が紛失したときなどには、本人から税務署にこれらの書類の再交付を申請するよう指導してください。

ハ 住宅借入金等特別控除申告書の受理等に当たっては、次のことに注意してください。

(イ) 住宅借入金等特別控除申告書は、控除を受けることとなる各年分の一括して税務署から所得者本人に送付していますが、本年分の年末調整の際には、そのうち令和元年分の住宅借入金等特別控除申告書の提出を受けてください。

(ロ) 住宅借入金等特別控除申告書は、給与の支払者の下で保管することとされていますが、税務署から再交付された控除証明書が住宅借入金等特別控除申告書に添付されて提出された場合には、その添付された控除証明書についても保管しておくようにしてください。

(注) 従業員から提出された「平成31年分 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」の「平成31年分」部分については、補正をしていただく必要はありません。

お知らせ

平成28年分から住宅借入金等特別控除申告書に給与の支払者の法人番号を記載する必要があります(個人事業者を除きます)。

なお、平成28年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」により、平成28年分以降の住宅借入金等特別控除申告書へのマイナンバー(個人番号)の記載は不要となりましたが、平成26年中に住宅の取得等をした方へは、個人番号欄を設けた住宅借入金等特別控除申告書が送付されています。

平成26年中に住宅の取得等をした方へは、個人番号欄に斜線を引くなどしてマイナンバー(個人番号)を記載しないよう周知しているところですが、各人から提出された住宅借入金等特別控除申告書に誤ってマイナンバー(個人番号)が記載されていた場合は、マイナンバー(個人番号)をマスキングするなどの対応をしていただきますようお願いいたします。

※ 住宅借入金等特別控除申告書は、居住年により様式が異なります。具体的な記載方法は、51ページ以降の記載例をご覧ください。

・年末調整のしかた
・手
・控除額の確認
・順

(2) 住宅借入金等特別控除申告書の内容の確認

住宅借入金等特別控除申告書の内容の確認に当たっての具体的な注意事項は、次のとおりです。

以下においては、主に令和元年分の年末調整に係る事項を掲載しております。

制度全体の概要については、「源泉徴収のあらまし」などで確認してください。

※ 74ページの〔参考〕5に記載されている、個人が、消費税等の税率が10%である住宅の取得等をした場合の住宅借入金等特別控除については、令和元年分の年末調整においては適用されませんのでご注意ください。

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除制度の概要

(1) 住宅借入金等特別控除

イ 一般の住宅の取得等の場合(本則)

個人が、一定の要件を満たす居住用家屋の新築、新築住宅若しくは既存住宅の取得又は増改築等(以下「住宅の取得等」といいます。)をして、平成22年1月1日から令和3年12月31日までの間に、その家屋(増改築等をした家屋については、その増改築等をした部分に限ります。)をその人の居住の用に供した場合(その家屋をその取得等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限ります。以下(1)及び(2)において同じです。)において、その人がその住宅の取得等のための一定の借入金又は債務(以下「住宅借入金等」といいます。)を有するときは、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。)以後10年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、住宅借入金等の年末残高の合計額を基として、それぞれ次の表の控除率により計算した金額が住宅借入金等特別控除額としてその年分の所得税の額から控除されます。

(注) 住宅特定改修特別税額控除(既存住宅について特定の改修工事をして、平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合における標準的な費用の額を基礎とする所得税額の特別控除)の適用を受ける場合には、上記(1)イの住宅借入金等特別控除並びに下記(2)イ、ロ及びハの特定増改築等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。

ロ 住宅借入金等特別控除の控除額の特例

居住者が、住宅の取得等をして、平成19年1月1日から平成20年12月31日までの間にその家屋をその人の居住の用に供した場合において、その人が住宅借入金等を有するときは、上記イとの選択により、居住年以後15年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、住宅借入金等の年末残高の合計額を基として、次の表の控除率により計算した金額が住宅借入金等特別控除額としてその年分の所得税の額から控除されます。

(注) 平成19年分以後の所得税(個人住民税は平成19年度分以後)について、国税(所得税)から地方税(個人住民税)への税源移譲が実施され、多くの方は所得税額が減少することとなりました。このため、上記イによる控除額を国税(所得税)から控除しきれないこととなる場合があり、そのための対応としてこの特例が設けられています。

また、平成21年度税制改正により、個人住民税における「住宅借入金等特別税額控除制度」が創設され、所得税の額から控除しきれなかった住宅借入金等特別税額控除額がある場合については、翌年度分の個人住民税から控除できる場合があります。個人住民税における「住宅借入金等特別税額控除制度」の詳しい内容につきましては、最寄りの市区町村にお尋ねください。

ハ 認定住宅の新築等の場合

個人が、認定長期優良住宅（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年法律第87号）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をいいます。）若しくは認定低炭素住宅（「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年法律第84号）に規定する低炭素建築物に該当する家屋で一定のもの又は同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋で一定のもの^(注1)をいいます。）（以下これらを「認定住宅」と総称します。）の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の取得（以下「認定住宅の新築等」といいます。）をして、平成22年1月1日（認定低炭素住宅にあっては平成24年12月4日）から令和3年12月31日までの間に、その認定住宅をその人の居住の用に供した場合において、その人がその認定住宅の新築等のための住宅借入金等（以下「認定住宅借入金等」といいます。）を有するときは、上記イとの選択により、居住年以後10年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、認定住宅借入金等の年末残高の合計額を基として、次の表の控除率により計算した金額が住宅借入金等特別控除としてその年分の所得税の額から控除されます^(注2)。

(注) 1 低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋については、平成25年6月1日以後に自己の居住の用に供する場合に住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

2 個人が、認定住宅を自己の居住の用に供した日の属する年分又はその翌年分において、認定住宅新築等特別税額控除（居住者が、認定住宅の新築等をして、平成22年1月1日（認定低炭素住宅については平成26年4月1日）から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合における認定住宅の構造等の標準的な費用の額を基礎とする所得税額の特別控除）の適用を受ける場合には、居住年以後10年間の各年において、上記イ及びハ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。

ニ 住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例

自己の所有していた家屋でその居住の用に供していたものが東日本大震災によって被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなった居住者が、一定の住宅の取得等をして、かつ、その居住の用に供することができなくなった日から令和3年12月31日までの間に、その人の居住の用に供した場合において、その人がその住宅の再取得等のための住宅借入金等を有するときは、その人の選択により、通常の住宅借入金等特別控除の適用に代えて、その居住年以後10年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、住宅借入金等の年末残高の合計額を基として、次の表の控除率により計算した金額が住宅借入金等特別控除額としてその年分の所得税の額から控除されます。

〔住宅借入金等特別控除額の概要一覧表（平成30年12月31日居住開始分まで掲載）〕

住宅を居住の用に供した日	控除期間		住宅借入金等の年末残高に乗ずる控除率					各年の控除限度額
			2,000万円以下の部分の金額	2,000万円超2,500万円以下の部分の金額	2,500万円超3,000万円以下の部分の金額	3,000万円超4,000万円以下の部分の金額	4,000万円超5,000万円以下の部分の金額	
平成19年1月1日から平成19年12月31日まで	控除の特例額例	1～10年目	0.6%		—			15万円
		11～15年目	0.4%					10万円
平成20年1月1日から平成20年12月31日まで	控除の特例額例	1～10年目	0.6%		—			12万円
		11～15年目	0.4%					8万円
平成22年1月1日から平成22年12月31日まで	本則	10年間	1.0%					50万円
	認定長期優良住宅	10年間	1.2%					60万円

住宅を居住の用に供した日	控除期間		住宅借入金等の年末残高に乗ずる控除率					各年の控除限度額	
			2,000万円以下の部分の金額	2,000万円超2,500万円以下の部分の金額	2,500万円超3,000万円以下の部分の金額	3,000万円超4,000万円以下の部分の金額	4,000万円超5,000万円以下の部分の金額		
平成23年1月1日から平成23年12月31日まで	本則	10年間	1.0%			—		40万円	
	優良住宅 認定長期	10年間	1.2%					60万円	
	額の特例 に係る控除 住宅の再取得	10年間	1.2%			—		48万円	
平成24年1月1日（認定低炭素住宅に係るものは平成24年12月4日）から平成24年12月31日まで	本則	10年間	1.0%		—			30万円	
	住宅 認定	10年間	1.0%			—		40万円	
	額の特例 に係る控除 住宅の再取得	10年間	1.2%			—		48万円	
平成25年1月1日から平成26年3月31日まで	本則	10年間	1.0%	—				20万円	
	住宅 認定	10年間	1.0%			—		30万円	
	額の特例 に係る控除 住宅の再取得	10年間	1.2%			—		36万円	
平成26年4月1日から平成30年12月31日まで	本則	特定取得	10年間	1.0%			—	40万円	
		特定取得以外	10年間	1.0%	—				20万円
	認定住宅	特定取得	10年間	1.0%					50万円
		特定取得以外	10年間	1.0%			—		30万円
	額の特例 に係る控除 住宅の再取得	10年間	1.2%					60万円	

- (注) 1 控除額の100円未満の端数は切り捨てます。
 2 最初の年分については、確定申告により控除の適用を受ける必要がありますので、ご注意ください。
 3 住宅の取得等を行った人が、その居住用家屋を居住の用に供した年の前々年からその居住の用に供した年までの間に、居住用財産の譲渡所得の課税の特例や中高層耐火建築物等の建設のための買換え（交換）の場合の譲渡所得の課税の特例などの適用を受けている場合には、この住宅借入金等特別控除を受けることはできません。また、この住宅借入金等特別控除を受けた人が、その居住の用に供した年の翌年又は翌々年にその居住用家屋やその敷地の用に供されている土地以外の所定の資産を譲渡して、これらの課税の特例の適用を受けることとなったときは、住宅借入金等特別控除の適用を受けた年分の所得税について修正申告書又は期限後申告書を提出し、既に受けた住宅借入金等特別控除額に相当する税額を納付することになります。
 4 特定取得とは、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（消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額をいいます。以下同じです。）の全額が、8%又は10%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいいます。

(2) 特定増改築等住宅借入金等特別控除

イ 高齢者等居住改修工事等を含む増改築等

特定個人^(注1)が、その人の所有する居住の用に供する家屋について、高齢者等居住改修工事等^(注2)を含む増改築等（以下「バリアフリー改修工事等」といいます。）をして、平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間にその家屋をその人の居住の用に供した場合において、その人がその住宅の増改築等のための一定の借入金又は債務（以下「増改築等住宅借入金等」といいます。）を有するときは、上記(1)イ、ロ又は二との選択により、居住年以後5年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、増改築等住宅借入金等の年末残高の1,000万円以下の部分の金額を基として、次の表の控除率により計算した金額がバリアフリー改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除としてその人のその年分の所得税の額から控除されます。

（平成30年12月31日居住開始分まで掲載）

住宅を居住の用に供した日	区 分	増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年の控除限度額
平成27年1月1日から平成30年12月31日まで	①バリアフリー改修工事等に係る費用	1,000万円 ^(※1)	1.0%	5年	12.5万円 ^(※4)
	②うち高齢者等居住改修工事等、特定断熱改修工事等、特定多世帯同居改修工事等及び特定耐久性向上改修工事等に係る費用	250万円 ^(※3)	2.0%		

(※1) 増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額は、①と②の合計で1,000万円となります。

(※2) 特定多世帯同居改修工事等については、平成28年4月1日以降に適用となります。また、特定耐久性向上改修工事等については、平成29年4月1日以降に適用となります。

(※3) 特定取得以外の場合は200万円となります。

(※4) 特定取得以外の場合は12万円となります。

(注) 1 特定個人とは、①年齢が50歳以上である者、②介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている者、③障害者である者、④前記の②若しくは③に該当する者又は年齢が65歳以上の者（以下「高齢者等」といいます。）である親族と同居を常況としている者、のいずれかに該当する居住者をいいます。

2 高齢者等居住改修工事等とは、家屋について行う、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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、修繕又は模様替であり、これらに該当することが証明書により証明された改修工事（当該改修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を含みます。）をいいます。

なお、上記の証明書とは、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、建築基準法に基づく建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する証明書をいいます。

3 住宅特定改修特別税額控除（既存住宅について特定の改修工事をして、平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合における標準的な費用の額を基礎とする所得税額の特別控除）の適用を受ける場合には、上記(1)イの住宅借入金等特別控除並びに上記(2)イ、下記ロ及びハの特定増改築等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。

4 ここでいう特定断熱改修工事等とは、次のロ(注)2の特定断熱改修工事等をいいます。

5 ここでいう特定多世帯同居改修工事等とは、下記ハ(注)1の特定多世帯同居改修工事等をいいます。

6 特定耐久性向上改修工事等とは、特定断熱改修工事等と併せて家屋について行う次に掲げる国土交通大臣が財務大臣と協議して定める構造の腐食、腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための増築、改築、修繕又は模様替で、これらに該当することが証明書により証明された改修工事（当該改修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を含みます。）をいいます。

なお、上記の証明書とは、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、建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が交付する増改築等工事証明書をいいます。

(1) 小屋裏の換気性を高める工事

(2) 小屋裏の状態を確認するための点検口を天井又は小屋裏の壁に取り付ける工事

(3) 外壁を通気構造等とする工事

(4) 浴室又は脱衣室の防水性を高める工事

(5) 土台の防腐又は防蟻のために行う工事

(6) 外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事

(7) 床下の防湿性を高める工事

(8) 床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事

(9) 高さが400mm以上の基礎が有する機能を代替する雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事

- (10) 地盤の防蟻のために行う工事
- (11) 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事
- 7 特定取得とは、住宅の増改築等に係る費用の額に含まれる消費税額等の全額が、8%又は10%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の増改築等をいいます。

ロ 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等を含む増改築等

個人が、その人の所有する居住の用に供する家屋について、断熱改修工事等^(注1)又は特定断熱改修工事等^(注2)を含む増改築等（以下「省エネ改修工事等」といいます。）をして、平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間にその家屋をその人の居住の用に供した場合において、その人が増改築等住宅借入金等を有するときは、上記(1)イ、ロ又はこの選択により、居住年以後5年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、増改築等住宅借入金等の年末残高の1,000万円以下の部分の金額を基として、次の表の控除率により計算した金額が省エネ改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除としてその人のその年分の所得税の額から控除されます。

(平成30年12月31日居住開始分まで掲載)

住宅を居住の用に供した日	区 分	増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年の控除限度額
平成27年1月1日から平成30年12月31日まで	①省エネ改修工事等に係る費用	1,000万円 ^(※1)	1.0%	5年	12.5万円 ^(※4)
	②うち特定断熱改修工事等、特定多世帯同居改修工事等及び特定耐久性向上改修工事等に係る費用	250万円 ^(※3)	2.0%		

- (※1) 増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額は、①と②の合計で1,000万円となります。
- (※2) 特定多世帯同居改修工事等については、平成28年4月1日以降に適用となります。また、特定耐久性向上改修工事等については、平成29年4月1日以降に適用となります。
- (※3) 特定取得以外の場合は200万円となります。
- (※4) 特定取得以外の場合は12万円となります。
- (注) 1 断熱改修工事等とは、家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替（①居室の全ての窓の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは④壁の断熱工事のいずれかに該当する工事）で次の要件を満たすものであり、これらに該当することが証明書により証明された改修工事（当該改修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を含みます。）をいいます。
 なお、上記の証明書とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関、建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が発行する証明書をいいます。
 イ 改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上（平成29年3月31日以前に居住の用に供した場合は、平成25年基準相当以上）となること
 ロ 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること
 おって、平成27年1月1日から平成27年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、上記ロの要件を満たさないものも対象となります。
- 2 特定断熱改修工事等とは、家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する増築、改築、修繕又は模様替で、次に掲げる要件を満たすものであり、これらに該当する旨が証明書により証明された改修工事（その改修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を含みます。）をいいます。
 イ 1に掲げる工事で、次のロ(イ)及び(ロ)の要件を満たす工事
 ロ ①居室の窓の改修工事、又は①と併せて行う②天井等、③壁若しくは④床等の断熱工事で、次の(イ)及び(ハ)の要件を満たす工事
 (イ) 改修した各部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となること
 (ロ) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が平成28年基準相当となること
 (ハ) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階以上上がる事及び改修後の住宅全体の省エネ性能について断熱等性能等級が等級4、又は一次エネルギー消費量等級が等級4以上かつ断熱等性能等級が等級3となること
- 3 ここでいう特定多世帯同居改修工事等とは、次のハ(注)1の特定多世帯同居改修工事等をいいます。
- 4 ここでいう特定耐久性向上改修工事等とは、上記イ(注)6の特定耐久性向上改修工事等をいいます。
- 5 住宅特定改修特別税額控除（既存住宅について特定の改修工事をして、平成26年4月1日から令和

・年末調整のしかた
・手
・控除額の確認
・順

3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合における標準的な費用の額を基礎とする所得税額の特別控除)の適用を受ける場合には、上記(1)イの住宅借入金等特別控除並びに上記(2)イ、ロ及び下記ハの特定増改築等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。
6 特定取得とは、上記イ(注)7の特定取得をいいます。

ハ 特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等

個人が、その人の所有する居住の用に供する家屋について、特定多世帯同居改修工事等^(注1)を含む増改築等(以下「三世帯同居対応改修工事等」といいます。)をして、平成28年4月1日から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合において、その人が増改築等住宅借入金等を有するときは、上記(1)イ、ロ又はニとの選択により、居住年以後5年間の各年のうち、合計所得金額が3,000万円以下である年について、増改築等住宅借入金等の年末残高の1,000万円以下の部分の金額を基として、次の表のとおり控除率により計算した金額が三世帯同居対応改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除としてその人のその年分の所得税の額から控除されます。

(平成30年12月31日居住開始分まで掲載)

住宅を居住の用に供した日	区 分	増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	控除期間	各年の控除限度額
平成28年4月1日から平成30年12月31日まで	①三世帯同居対応改修工事等に係る費用	1,000万円 ^(※)	1.0%	5年	12.5万円
	②うち特定多世帯同居改修工事等に係る費用	250万円	2.0%		

(※) 増改築等住宅借入金等の年末残高の限度額は、①と②の合計で1,000万円となります。

(注)1 特定多世帯同居改修工事等とは、家屋について行う他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための増築、改築、修繕又は模様替であり、これらに該当することが証明書により証明された改修工事(当該改修工事が行われる構造又は設備と一体に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を含みます。)をいいます。

なお、上記の証明書とは、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、建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が交付する増改築等工事証明書をいいます。

2 住宅特定改修特別税額控除(既存住宅について特定の改修工事をして、平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合における標準的な費用の額を基礎とする所得税額の特別控除)の適用を受ける場合には、上記(1)イの住宅借入金等特別控除並びに上記(2)イ、ロ及びハの特定増改築等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。

(3) (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象となる住宅の取得等

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象となる住宅の取得等とは、次の表の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる要件に該当するものをいい、自己の居住の用に供する家屋を2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られます。

区 分	住宅の取得等に該当するための要件
居住用家屋の新築又は新築住宅の取得	<p>新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供した家屋で、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>② 床面積が50㎡以上であること</p> <p>③ 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</p> <p>④ 住宅借入金等を有していること</p>
認定住宅の新築又は新築住宅の取得	<p>新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供した家屋で、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>② 床面積が50㎡以上であること</p> <p>③ 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</p> <p>④ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第2号に規定する認定長期優良</p>

	<p>住宅に該当するものであること又は都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当するものであること若しくは同法第16条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第9条第1項に規定する特定建築物に該当するもの^(注)であることにつき認定通知書の写し等の書類により証明がされたもの (注) 特定建築物に該当する家屋については、平成25年6月1日以後に自己の居住の用に供するものについて適用されます。</p> <p>⑤ 認定住宅借入金等を有していること</p>
既存住宅の取得	<p>取得の日から6か月以内に居住の用に供した家屋で、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>② 床面積が50㎡以上であること</p> <p>③ 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</p> <p>④ 建築後使用されたことのあるものであること</p> <p>⑤ 次のいずれかに該当する家屋であること</p> <p>イ 家屋が建築された日から取得の日までの期間が20年(耐火建築物については25年)以内であること</p> <p>ロ 取得の前2年以内に地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準等に適合する建物であると証明されたもの</p> <p>ハ イ又はロの要件に当てはまらない家屋で、その家屋の取得の日までに耐震改修を行うことについて一定の申請手続をし、かつ、居住の用に供する日(当該取得の日から6か月以内の日に限ります。)までにその耐震改修(住宅耐震改修特別控除の適用を受けるものを除きます。)によりその家屋が耐震基準に適合することにつき証明されたものであること。</p> <p>(注) 平成26年4月1日以後に家屋を取得する場合に限りします。</p> <p>⑥ 住宅借入金等を有していること</p>
増改築等	<p>自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う工事(平成20年12月31日までに居住の用に供した場合は、自己の居住の用に供している家屋について行う工事に限りします。)で、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 次に掲げる増改築等の工事で当該工事に該当するものであることについて証明されたもの</p> <p>イ 増築や改築、建築基準法上の大規模の修繕、大規模の模様替の工事</p> <p>ロ マンション等の区分所有建物のうちその人の区分所有する部分の床、間仕切壁又は主要構造部である壁等について行う一定の修繕又は模様替(イに該当するものを除きます。)の工事</p> <p>ハ 家屋(マンション等の区分所有建物については、その人が区分所有する部分に限りします。)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又は壁の全部について行う修繕又は模様替(イ又はロに該当するものを除きます。)の工事</p> <p>ニ 家屋について行う地震に対する安全性に関する一定の基準に適合させるための修繕又は模様替(イからハまでに該当するものを除きます。)の工事</p> <p>ホ 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修繕又は模様替(イからニまでに該当するものを除きます。)の工事</p> <p>ヘ 家屋について行うエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕若しくは模様替(平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替とし、イからホまでに該当するものを除きます。)の工事</p> <p>② その工事に要した費用の額(その工事の費用に関し補助金等(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。以下「補助金等」といいます。)の交付を受ける場合には、その工事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100万円を超えること</p> <p>③ 工事をした家屋のその工事をした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の工事に要した費用の額がその工事に要した費用の額の総額の2分の1以上であること</p> <p>④ 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>⑤ 工事をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること</p>

	<p>⑥ 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</p> <p>⑦ 増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること</p> <p>⑧ 住宅借入金等を有していること</p> <p>⑨ その工事をした後の家屋が、その人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</p>
特定増改築等	<p>バリアフリー改修工事等</p> <p>特定個人が、自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う高齢者等居住改修工事等を含む上記「増改築等」の要件①イからへまでに掲げる工事で、高齢者等居住改修工事等に該当するものであることについて増改築等工事証明書により証明されたものであって、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額（高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その高齢者等居住改修工事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50万円を超えること</p> <p>② 工事をした家屋のその工事をした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の工事に要した費用の額がその工事に要した費用の額の総額の2分の1以上であること</p> <p>③ 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>④ 工事をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ 増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること</p> <p>⑦ 増改築等住宅借入金等を有していること</p> <p>⑧ その工事をした後の家屋が、その人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</p>
	<p>省エネ改修工事等</p> <p>個人が、自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等を含む上記「増改築等」の要件①イからへまでに掲げる工事で、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等に該当するものであることについて増改築等工事証明書により証明されたものであって、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 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（特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等を含む住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その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その補助金等の額を控除した金額）が50万円を超えること</p> <p>② 工事をした家屋のその工事をした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の工事に要した費用の額がその工事に要した費用の額の総額の2分の1以上であること</p> <p>③ 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること</p> <p>④ 工事をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること</p> <p>⑤ 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</p> <p>⑥ 増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること</p> <p>⑦ 増改築等住宅借入金等を有していること</p> <p>⑧ その工事をした後の家屋が、その人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</p>
	<p>三世帯同居対応改修工事等</p> <p>個人が、自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う特定多世帯同居改修工事等を含む上記「増改築等」の要件①イからへまでに掲げる工事で、特定多世帯同居改修工事等に該当するものであることについて増改築等工事証明書により証明されたものであって、次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>① 特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額（特定多世帯同居改修工事等を含む住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その特定多世帯同居改修工事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50万円を超えること</p> <p>② 工事をした家屋のその工事をした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の工事に要した費用の額がその工事に要した費用の額の総額の2分の1以上であること</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ③ 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること ④ 工事をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること ⑤ 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 増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること ⑦ 増改築等住宅借入金等を有していること ⑧ その工事をした後の家屋が、その人の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
特定耐久性向上改修工事等	<p>個人が、自己の所有している家屋で自己の居住の用に供するものについて行う特定断熱改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等を含む上記「増改築等」の要件①イからハまでに掲げる工事で、特定耐久性改修工事等に該当するものであることについて増改築等工事証明書により証明されたものであって、次に掲げる要件を満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づくものであること ② 特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額（特定耐久性向上改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その特定耐久性向上改修工事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50万円を超えること ③ 工事をした家屋のその工事をした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の工事に要した費用の額がその工事に要した費用の額の総額の2分の1以上であること ④ 居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供していること ⑤ 工事をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること ⑥ 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 ⑦ 増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること ⑧ 増改築等住宅借入金等を有していること ⑨ その工事をした後の家屋が、その人の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

(4) (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等

イ 住宅借入金等特別控除（認定住宅に係るものを含みます。）の場合

住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等とは、割賦による償還期間又は賦払期間が10年以上の次に掲げる借入金又は債務（これらに類する一定の債務を含みます。）をいい、その家屋の新築又は購入とともにするその住宅の敷地の用に供される又は供されていた土地等の取得資金に充てるためのものも含まれます。ただし、その借入金等のうち利息に対応するもの及び使用者から借り入れた借入金等でその利率が年0.2%未満（平成28年12月31日以前は年1%未満）のものなど一定のものを除きます。

- ① 住宅の取得等に要する資金に充てるための金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体等からの借入金等
- ② 建設業者に対する住宅の取得等の工事の請負代金又は宅地建物取引業者等居住用家屋の分譲を行う一定の者に対する住宅の取得等の対価についての債務
- ③ 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会を当事者とする中古家屋の取得に伴う債務の承継に関する契約に基づく賦払債務
- ④ 住宅の取得等のための使用者からの借入金又は使用者に対する住宅の取得等の対価についての債務

ロ バリアフリー改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合

バリアフリー改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等とは、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で次に掲げるもの

をいい、その住宅の増改築等とともにするその家屋の敷地の用に供される土地等の取得資金に充てるためのものも含まれます。ただし、その借入金等のうち利息に対応するもの及び使用者から借り入れた借入金等でその利率が年0.2%未満（平成28年12月31日以前は年1%未満）のものなど一定のものを除きます。

- ① 住宅の増改築等に要する資金に充てるための金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体等からの借入金等
- ② 建設業者に対する住宅の増改築等の工事の請負代金又は宅地建物取引業者等居住用家屋の分譲を行う一定の者に対する住宅の増改築等の対価についての債務
- ③ 住宅の増改築等のための使用者からの借入金又は使用者に対する住宅の増改築等の対価についての債務
- ④ 住宅の増改築等に要する資金に充てるために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（二人以上の個人が共同で借り入れた場合には、その二人以上の個人の全員）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

ハ 省エネ改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合

省エネ改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等とは、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で上記口①から③までに掲げるものをいい、その住宅の増改築等とともにするその家屋の敷地の用に供される土地等の取得資金に充てるためのものも含まれます。ただし、その借入金等のうち利息に対応するもの及び使用者から借り入れた借入金等でその利率が年0.2%未満（平成28年12月31日以前は1%未満）のものなど一定のものを除きます。

ニ 三世同居対応改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合

三世同居対応改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等とは、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で上記口①から③までに掲げるものをいい、その住宅の増改築等とともにするその家屋の敷地の用に供される土地等の取得資金に充てるためのものも含まれます。ただし、その借入金等のうち利息に対応するもの及び使用者から借り入れた借入金等でその利率が年0.2%未満（平成28年12月31日以前は1%未満）のものなど一定のものを除きます。

(5) 再び居住の用に供した場合の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用又は再適用

イ 当初居住年に転居した場合

住宅の取得等及び認定住宅の新築等をして居住の用に供した人が、その居住の用に供した日からその年（以下「当初居住年」といいます。）の12月31日までの間に、勤務先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（以下「転任命令等」といいます。）により、その家屋をその人の居住の用に供しなくなった場合であっても、再びその家屋をその人の居住の用に供した場合（当初居住年が平成24年以前である場合には、当初居住年の翌年以後再びその家屋をその人の居住の用に供した場合）には、一定の要件の下で、その住宅の取得等又は認定住宅の新築等に係る（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の控除期間内の各年のうち、再び居住の用に供した日の属する年（以下「再居住年」といいます。）以後の各適用年（再居住年にその家屋を賃貸の用に供していた場合にはその翌年以後の各適用年）について、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

なお、この適用を受けるためには、その家屋に再び居住し（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける最初の年分について、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書（再び居住の用に供した方用）」及び年末残高等証明書などを添付した確定申告書を提出する必要があります。

(注) この制度は、平成21年1月1日以後にその家屋を自己の居住の用に供しなくなった場合に適用されます。

ロ 当初居住年の翌年以後に転居した場合

住宅の取得等又は認定住宅の新築等をして（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた人が、転任命令等により、当該控除の適用を受けていた家屋をその人の居住の用に供しなくなったことにより当該控除の適用を受けられなくなった後、その家屋を再びその人の居住の用に供した場合には、一定の要件の下で、その住宅の取得等又は認定住宅の新築等に係る（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の控除期間内の各年のうち、再居住年以後の各適用年（再居住年にその家屋を賃貸の用に供していた場合にはその翌年以後の各適用年）について、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができます。

なお、この再適用を受けるためには、その家屋を居住の用に供しなくなる日までにその居住の用に供しないこととなる事情の詳細その他一定の事項を記載した「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」に、未使用分の控除証明書及び住宅借入金等特別控除申告書を添付してその家屋の所在地の所轄税務署長に提出するとともに、その家屋に再び居住し（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の再適用を受ける最初の年分について、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書（再び居住の用に供した方用）」及び年末残高等証明書などを添付した確定申告書を提出する必要があります。

上記イ又はロの（特定増改築等）住宅借入金等特別控除については、確定申告をした翌年以後の年分については、年末調整の際に控除を受けることができます。

(6) 非居住者が住宅の取得等をした場合の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用

平成28年4月1日以後に非居住者が住宅の取得等をした場合には、居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

住宅借入金等の年末残高の計算

本年の年末調整の際に（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる人は、平成30年分以前の所得税（及び復興特別所得税）の確定申告により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けた人ですから、ここでは、本年の年末調整の際にこの控除を受ける人を対象に、住宅借入金等の年末残高の計算の方法について説明します。

（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算の基礎となる住宅借入金等の年末残高の合計額の計算は、次の(1)から(3)までに掲げるところにより行います。

- (1) 連帯債務による住宅の取得等のための住宅借入金等の年末残高がある場合には、次の算式により、控除を受ける人が負担すべき部分の年末残高を計算します。

$$\boxed{\text{連帯債務による住宅借入金等の年末残高 (円)}} \times \boxed{\text{控除を受ける人が負担すべき割合 (\%)}} = \boxed{\text{連帯債務による住宅借入金等の年末残高のうち控除を受ける人が負担すべき部分の年末残高 (円)}}$$

「控除を受ける人が負担すべき割合」については、原則として、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける最初の年の確定申告の際に提出した「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算の基礎となる住宅借入金等の年末残高の計算明細書」又は「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に記入した負担割合によります。

(注) 年末調整において（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける人は、「住宅借入金等特別控除申告書」の「備考」欄に、「他の連帯債務者から「私は連帯債務者として、住宅借入金等の残高〇〇〇円のうち、〇〇〇円を負担することとしています。」等の文言、住所及び氏名の記入と押印を受けてください。なお、その人が給与所得者である場合には、その勤務先の所在地及び名称も併せて記入してください。

- (2) 住宅の取得等のための住宅借入金等の年末残高の合計額が家屋の取得対価等の額又は増改築等に要した費用の額を超える場合には、それぞれその家屋の取得対価等の額又は増改築等に要した費用の額に相当する部分の金額だけが対象となります。

また、家屋の取得対価等の額又は増改築等に要した費用の額は、その住宅の取得等又は増改

築等に関し補助金等の交付を受ける場合は交付を受ける補助金等の額を、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」又は「住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」（以下これらを「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。）を受けた場合は住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた部分の金額を差し引いた額となります。

- (3) その取得した家屋又は増改築等をした部分に自己の居住用以外の用に供する部分がある場合には、住宅の取得等のための住宅借入金等の年末残高の合計額に、その取得した家屋の床面積のうち占める居住用部分の床面積の割合又はその増改築等に要した費用の総額のうち占める居住用部分の増改築等に要した費用の額の割合をそれぞれ乗じて、居住用部分の住宅借入金等の年末残高の合計額を計算します。

なお、上記(1)から(3)までの2以上に該当するときは、(1)から(3)の順に計算（例えば、(2)と(3)に該当するときは、(2)により計算した金額を基にして(3)の金額を計算）します。

(注) 次に掲げる人などは、控除額の計算の基礎となる住宅借入金等の年末残高の合計額の計算方法などが異なることがありますので、詳しい計算方法などで不明な点については、最寄りの税務署に、お電話にてお尋ねください（税務署では、自動音声により窓口のご案内をしております。）。

- ① 2回以上の増改築等の住宅借入金等について控除を受ける人
- ② 新築又は購入した家屋をその居住の用に供した年の翌年以後に増改築等をした部分を居住の用に供したことにより、新築又は購入した家屋の住宅借入金等と増改築等の住宅借入金等の両方の住宅借入金等について控除を受ける人

【注意事項】

- 1 その家屋に入居後、本年12月31日まで引き続き居住の用に供していない場合には、この制度の適用を受けることはできません。

ただし、居住の用に供さなくなったことが死亡による場合には、死亡した日まで引き続いて自己の居住の用に供していれば、その年については死亡した日の住宅借入金等の残高を基に控除を受けることができます。

- (注) 1 居住の用に供することができなくなったことが災害によって被害を受けたことによるものである場合において、その居住の用に供することができなくなった日の属する年以後の各年において住宅借入金等の金額を有するときは、その家屋の敷地を賃貸用として利用した場合などを除き、残りの適用期間についても引き続きこの制度の適用を受けることができます（以下この特例を「適用期間の特例（災害関係）」といいます。）。

また、災害により居住の用に供することができなくなった家屋が、被災者生活再建支援法が適用された市町村の区域内に所在する場合には、この適用期間の特例（災害関係）と、新たに住宅用家屋の再取得等をした場合の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を重複して受けることができます。

なお、これらの適用は、災害により平成28年1月1日以後に、その家屋を居住の用に供することができなくなった個人の平成29年分以後の所得税について適用されます。

- 2 居住の用に供することができなくなったことが東日本大震災によって被害を受けたことによるものである場合において、その居住の用に供することができなくなった日の属する年以後の各年において住宅借入金等の金額を有するときは、残りの適用期間についても引き続きこの制度の適用を受けることができます（以下この特例を「適用期間の特例（東日本大震災関係）」といいます。）。

また、この適用期間の特例（東日本大震災関係）と住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例については、重複して適用を受けることができます。

- 2 令和元年分の合計所得金額が3,000万円を超える人は、本年分の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除は受けられませんので、特に、給与所得以外の所得がある人についてはご注意ください。
- 3 予定額による証明である旨を付記してある「年末残高等証明書」に基づき（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けた後、その住宅借入金等の返済が遅延したこと又は一部を繰上返済したことなどにより実際の住宅借入金等の年末残高がこの証明書に記載された額と異なることとなった場合には、改めて借入等を行っている金融機関等から実際の返済等の額による「年末残高等証明書」の交付を受け、これに基づいて正しい申告書を提出し直す必要があります。
- 4 連帯債務となっている住宅借入金等がある場合には、各年12月31日現在のその住宅借入金等の残高に、その住宅に係る持分を取得するためにその住宅借入金等について負担すべきものとした割合を乗じて計算した金額に基づいて記載します。

- 5 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けている人が、住宅借入金等の借換えをした場合において、借換えによる新たな住宅借入金等(一定の要件を満たすものに限り、)の当初金額が借換え直前の当初住宅借入金等残高を上回っている場合には、その借換えをした年以降の各年において次により計算した金額を住宅借入金等の年末残高として記載します。

$$\text{本年の住宅借入金等の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の当初住宅借入金等残高}}{\text{借換えによる新たな住宅借入金等の当初金額}}$$

- 6 住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた人は、住宅借入金等の年末残高の合計額がその住宅の取得等の対価の額又は費用の額を超えるかどうかの判定に当たり、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額からこれらの特例の適用を受けた金額を差し引いた金額に基づいて記載します。

〔設例1〕 平成26年分につき住宅借入金等特別控除を確定申告で受けた人が令和元年分について年末調整でこの控除を受ける例（取得した家屋を居住用以外の用途に供している部分がある場合）

1	家屋の取得の対価の額	14,000,000円	
2	敷地の取得の対価の額	17,000,000円	
3	取得した家屋の総床面積	120.00㎡	Ⓐ
4	取得した家屋の居住用部分の床面積	84.00㎡	Ⓑ
5	取得した敷地の総面積	140.00㎡	Ⓒ
6	取得した敷地の居住用部分の面積	98.00㎡	Ⓓ
7	家屋の取得年月日	平成26年2月17日	
8	取得した家屋に居住した年月日	平成26年3月12日	
9	〇〇銀行からの借入金の年末残高	11,000,000円	Ⓔ
10	〇〇銀行からの借入金の返済期間	20年	
11	□□銀行からの借入金の年末残高	9,000,000円	Ⓕ
12	□□銀行からの借入金の返済期間	20年	
13	平成26年分の確定申告で受けた住宅借入金等特別控除額	155,400円	

（設例1の説明）

- 1 この設例は、取得した家屋の一部を店舗等の居住用以外の用途に供している場合の例です。
- 2 住宅借入金等特別控除額の計算
 - (1) 取得した家屋及びその敷地には居住用部分と居住用以外の部分とがありますので、控除額の計算の基礎となる住宅借入金等の年末残高の合計額は、借入金の年末残高20,000,000円（Ⓔ＋Ⓕ）に家屋の総床面積又は敷地の総面積のうちに占める居住用部分の床面積又は面積の割合を乗じて計算した金額とされます。
 設例の場合は、家屋の居住用部分の割合（Ⓑ／Ⓐ）と敷地の居住用部分の割合（Ⓓ／Ⓒ）がいずれも同じため、次のようになります。

$$(\text{住宅借入金等の年末残高の合計額 } 20,000,000\text{円}) \times 70\% = 14,000,000\text{円}$$
 （注）③欄の割合は、小数点以下第4位まで算出し、第4位を切り上げます。ただし、その割合が90%以上である場合は100%とします。
 - (2) 上記(1)で計算した金額が控除額の計算の基礎となりますので、この金額に基づき住宅借入金等特別控除額を計算すると140,000円となります。
 [6年目の控除額の計算]

$$14,000,000\text{円} \times 1\% = 140,000\text{円} \text{ (100円未満の端数切捨て)}$$

〔設例1の記載例〕 住宅借入金等特別控除申告書（年末残高等証明書）

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書			住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書				
住宅取得資金の借入 れ等をしている者	住 所 氏 名	東京都練馬区栄町23-7 山川 太郎	住宅取得資金の借入 れ等をしている者	住 所 氏 名	東京都練馬区栄町23-7 山川 太郎		
住宅借入金等の内訳	1 住宅のみ	2 土地等のみ	3 住宅及び土地等	住宅借入金等の内訳	1 住宅のみ	2 土地等のみ	3 住宅及び土地等
住宅借入金等の金額	年末残高	予定額	11,000,000円	住宅借入金等の金額	年末残高	予定額	9,000,000円
	当初金額	平成26年 2月 16日	13,000,000円		当初金額	平成26年 2月 16日	10,000,000円
償還期間又は賦払期間		平成26年 2月から 令和16年 1月まで		償還期間又は賦払期間		平成26年 2月から 令和16年 1月まで	
居住用家屋の取得の対価等の額 又は増改築等に要した費用の額		円		居住用家屋の取得の対価等の額 又は増改築等に要した費用の額		円	
(摘要)				(摘要)			
租税特別措置法施行令第26条の3第1項の規定により、令和元年12月31日における租税特別措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額、同法第41条の3の2第1項に規定する増改築等住宅借入金等の金額、同法第5項に規定する断熱改修住宅借入金等の金額又は同法第8項に規定する多世帯同居改修住宅借入金等の金額等について、上記のとおり証明します。				租税特別措置法施行令第26条の3第1項の規定により、令和元年12月31日における租税特別措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額、同法第41条の3の2第1項に規定する増改築等住宅借入金等の金額、同法第5項に規定する断熱改修住宅借入金等の金額又は同法第8項に規定する多世帯同居改修住宅借入金等の金額等について、上記のとおり証明します。			
令和元年11月28日		令和元年11月28日		令和元年11月28日		令和元年11月28日	

平成31年分 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

給与の支払者(印) 〇〇〇〇株式会社

年末調整の際に、次のとおり(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けたいので、申告します。

給与の支払者の名称(氏名)	〇〇〇〇株式会社	(フリガナ)	あなたの氏名	山川太郎
給与の支払者の法人(個人)番号	!!!!!!	あなたの個人番号	!!!!!!	
給与の支払者の所在地(住所)	東京都千代田区神田錦町3-3	あなたの住所又は居所	東京都練馬区栄町23-7	

新築又は購入に係る借入金等の計算			増改築に係る借入金等の計算		
項目	金額等	等	項目	金額等	等
① 住宅のみ	円	円	① 増改築等に係る借入金等の年末残高	円	円
② 土地等のみ	円	円	② 増改築等の費用の額	円	円
③ 住宅及び土地等	円	円	③ 増改築等の費用のうち居住用部分の費用の額の占める割合	円	円
家屋又は土地等の取得対価の額	14,000,000	17,000,000	31,000,000		
家屋の総床面積又は土地等の総面積の平方メートル	84.00	98.00	70		
居住用部分の床面積又は面積の占める割合	120.00	140.00			
取得対価の額に係る借入金等の年末残高(①と②の少ない方)			20,000,000		
居住用部分の家屋又は土地等に係る借入金等の年末残高(③×③)			14,000,000		
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算に基礎となる借入金等の年末残高(③+④)	14,000,000		年間所得の見積額	4,950,000	
特定増改築等の費用の額(備考の注2)参照					
特定増改築等の費用の額に係る借入金等の年末残高(⑤+⑥の少ない方)(備考の注2)参照					
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額(⑦×1%)	140,000				

① 心臓の病に当たっては、心臓の病状と治療の経過や心電図等の検査の結果が、同一場合には同一の病状と治療の経過を認めることとすることを旨として、合理的に認められるべきと見做される。

② 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けたい場合は、建設費等の請求書の提出が必要となります。

③ この申告書の記載に当たっては、同封の「年末調整で住宅借入金等特別控除を受ける方へ」をお読みください。

④ この申告書の提出に当たっては、金融機関等が発行する「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の添付が必要です。

⑤ 下の証明書は、切り離さないでください。

給与の支払者が法人である場合は、給与の支払者の法人番号を記載してください(給与の支払者が個人事業者である場合は、給与の支払者のマイナンバー(個人番号)を記載する必要はありません)。

なお、平成25年入居以前の場合、「法人番号」欄はありませんので、余白に記載してください。

平成31年分 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

173-0006

左記の方が、平成26年分の所得税について次のとおり(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けていることを証明します。

平成27年10月16日

東京都練馬区栄町23-7
山川 太郎 様

練馬東 税務署長 財務事務官〇〇〇〇

新築又は購入した家屋に係る事項		増改築等をした部分に係る事項	
項目	金額等	項目	金額等
居住開始年月日	平成26年 3月12日	居住開始年月日	年月日
家屋又は土地等の取得対価の額	14,000,000	増改築等の費用の額	円
家屋又は土地等の総床面積又は総面積	120.00	①のうち居住用部分の費用の額	円
③又は④のうち居住用部分の床面積又は面積	84.00	特定増改築等の費用の額	円
		(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額	155,400

(平成26年中居住用者)

マイナンバー(個人番号)の記載は不要です。各人から提出された申告書にマイナンバー(個人番号)が記載されている場合は、マスキングするなどの対応をしてください。

〔設例 2〕 平成30年分につき住宅借入金等特別控除を確定申告で受けた人が令和元年分について年末調整でこの控除を受ける例（連帯債務者がいる場合）

1	家屋及びその敷地の取得の対価の額	家屋 20,000,000円 土地 22,000,000円	（左のうち本人の持分（1/2）） 10,000,000円 11,000,000円
2	取得した家屋の総床面積		100.00m ²
3	取得した家屋の居住用部分の床面積		100.00m ²
4	取得した敷地の総面積		120.00m ²
5	取得した敷地の居住用部分の面積		120.00m ²
6	家屋及びその敷地の取得年月日		平成30年 9 月 8 日
7	取得した家屋に居住した年月日		平成30年 9 月15日
8	〇〇銀行からの借入金（連帯債務）の年末残高		9,500,000円
9	〇〇銀行からの借入金（連帯債務）の返済期間		20年
10	□□銀行からの借入金（連帯債務）の年末残高		10,000,000円
11	□□銀行からの借入金（連帯債務）の返済期間		20年
12	連帯債務である住宅借入金等に対する本人負担割合		〇〇銀行 50% □□銀行 50%
13	平成30年分の確定申告で受けた住宅借入金等特別控除額		100,000円

（設例 2 の説明）

1 この設例は、住宅借入金等が連帯債務となっている場合の例です。

2 住宅借入金等特別控除額の計算

(1) 連帯債務となっている〇〇銀行からの借入金の年末残高9,500,000円と□□銀行からの借入金の年末残高10,000,000円のうち、本人の負担すべき部分の金額を計算します。

$$9,500,000円 \times 50\% + 10,000,000円 \times 50\% = 9,750,000円$$

(2) (1)で計算した金額9,750,000円は、家屋及びその敷地の取得の対価の額（本人の持分相当額）21,000,000円以下となりますので、9,750,000円が控除額の計算の基礎となります。

（注） この設例の場合は、取得した家屋の総床面積及びその敷地の総面積の全てが居住の用に供されているため、居住用部分のあん分計算を行う必要はありません。

(3) 住宅借入金等のうち本人の負担すべき部分の金額9,750,000円に控除率1%を乗じて住宅借入金等特別控除額を計算すると97,500円となります。

〔2年目の控除額の計算〕

$$9,750,000円 \times 1\% = 97,500円 \text{ (100円未満の端数切捨て)}$$

