

2-4 住宅借入金等特別控除申告書の受理と内容の確認

(1) 住宅借入金等特別控除申告書の受理

イ 住宅借入金等特別控除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^(注)。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) 住宅借入金等により住宅の新築・購入又は増改築等をして、自己の居住の用に供していた人が、やむを得ない事由によりその住宅を居住の用に供しなくなった後に、再び居住の用に供し、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も同じです。

ロ 住宅借入金等特別控除申告書には、次に掲げる証明書^(注1)の添付^(注2)が必要です。

(イ) 調書方式^(注3)の場合

- ・ 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。)

(ロ) 証明書方式^(注4)の場合

- ① 控除証明書
- 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。)

(注) 1 これらの証明書に記載すべき事項を記録した電子証明書等に係る電磁的記録印刷書面を含みます。

2 住宅借入金等特別控除申告書に記載すべき事項を電子データにより提供する場合、その住宅借入金等特別控除申告書に添付すべき証明書類等の提出に代えて、その証明書類等に記載されるべき事項が記録された情報で電子証明書等が付されたものを住宅借入金等特別控除申告書に記載すべき事項と併せて電子データにより給与の支払者に提供することを含みます。

3 「調書方式」とは、金融機関等が税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高等調書」(以下「年末残高調書」といいます。)を提出し、国税当局から所得者本人に住宅借入金等の「年末残高情報」を提供する方式をいいます。

なお、調書方式の場合は、借換えがある場合などの一定の場合を除き、金融機関等から提出された年末残高調書を基に、控除証明書の「住宅借入金等の年末残高に関する事項」欄や住宅借入金等特別控除申告書の「住宅借入金等特別控除額」欄に、年末残高情報や住宅借入金等特別控除額(見込額)が記載されています。

※ 控除証明書等に年末残高情報等が記載されていない場合は、所得者本人が、返済計画表等の書類により実際の年末残高を確認し、これに基づいて住宅借入金等特別控除額を計算することとなります。

※ 金融機関等から2つ以上の年末残高調書の提出がある場合や住宅借入金等特別控除の重複適用を受ける場合についても、所得者本人が、控除対象となる年末残高情報が控除証明書に記載されているかを確認の上、必要に応じて、返済計画表等の書類に基づいて住宅借入金等特別控除額を計算することとなります。

制度の概要や調書方式に対応している金融機関等については、国税庁ホームページの「住宅ローン控除の適用に係る手続(年末残高調書を用いた方式)」について(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/jutaku/index.htm>)をご確認ください。

4 「証明書方式」とは、住宅借入金等特別控除の適用を受ける所得者本人が、借入等を行った金融機関等から交付を受けた年末残高等証明書を、確定申告又は年末調整の際に、税務署又は勤務先に提出する方式をいいます。

なお、税務署から送付された令和8年分の住宅借入金等特別控除申告書(「平成38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、この控除の適用を受けようとする人は、令和8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**(調書方式の場合、年末残高等証明書の添付は不要です。)して提出します。

また、税務署から送付された住宅借入金等特別控除申告書や控除証明書をこの控除の適用を受けようとす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^(注)は、次のとおり税務署から所得者本人に交付しています。本年分の年末調整の際には、そのうち令和8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。

(注) 確定申告の際にe-Taxによる交付を希望した場合は、住宅借入金等特別控除申告書兼控除証明書の電子ファイルとなります。

	調書方式の場合	証明書方式の場合
確定申告の際にe-Taxによる交付を希望した場合（電子交付）	毎年11月中旬頃にe-Taxメッセージボックスへ格納（原則、年末残高情報等を記録しています。）。	毎年10月頃にe-Taxメッセージボックスへ格納。
それ以外の場合（書面交付）	入居2年目の11月下旬頃に、控除を受けることとなる各年分のものを一括して送付。	入居2年目の10月下旬頃に、控除を受けることとなる各年分のものを一括して送付。

※ 初めて控除を受けようとする年の確定申告書の提出日等によっては交付の時期が異なる場合があります。

(ロ) 提出を受けた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。

(注) 従業員から提出された「平成38年分 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」の「平成38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。

(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。

住宅借入金等特別控除とは

住宅借入金等特別控除とは、個人が住宅借入金等を利用して居住用家屋の新築、取得又は増改築等（以下「取得等」といいます。）をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅借入金等の年末残高の合計額を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するというものです。

住宅借入金等特別控除の控除限度額等については、次の「〔参考〕控除限度額等の一覧表」をご確認ください。

なお、制度の詳細については、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>）をご確認ください。

(注) 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」）。詳しい内容については、最寄りの市区町村にお尋ねください。

〔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) 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。

2 令和4年1月1日以後に居住の用に供した場合において、令和8年分の合計所得金額（9ページ参照）が2,000万円^(注)を超える人は、本年分の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。

(注) 1 令和3年12月31日（新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律第6条の2第1項の適用を受ける場合は令和4年12月31日）以前に居住の用に供した場合は、3,000万円となります。

- 2 特例居住用家屋（床面積が 40m^2 以上 50m^2 未満で令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた居住用家屋をいいます。）又は特例認定住宅等（床面積が 40m^2 以上 50m^2 未満で令和7年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた認定住宅等をいいます。）の新築等に該当する場合は、1,000万円となります。
- 3 特例特別特例取得（特別特例取得に該当する場合で、床面積が 40m^2 以上 50m^2 未満の住宅の取得等をいいます（令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合に適用されます。）。）に該当する場合は、1,000万円となります。
- 3 控除証明書に記載された「年末残高情報」や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れらの証明書に記載された年末残高と異なることとなった場合には、実際の年末残高による正しい申告書を提出し直す必要があります。
 調書方式の場合には、所得者本人が、返済計画表等の書類により実際の年末残高を確認し、これに基づいて正しい申告書を提出し直してください。
 証明書方式の場合には、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してください。
- 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 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ます。）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。

〔参考〕控除限度額等の一覧表

令和元年以降に居住を開始した人にとっては、税務署から所得者本人に交付等した住宅借入金等特別控除申告書で控除限度額を確認することができます。

1 令和3年12月31日まで（特別特例取得に係るものは令和4年12月31日まで）に住宅を居住の用に供した場合

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29年1月1日から令和3年12月31日まで (特別特定期取得に係るものは令和元年10月1日から令和2年12月31日まで(注1)) (特別特例取得に係るものは令和3年1月1日から令和4年12月31日まで)	本則	特定取得	特別特定期	1~10年目	1.0%			—	40万円
			特別特定期以外	10年間	1.0%			—	40万円
		特定期以外		10年間	1.0%	—			20万円
	認定住宅	特定取得	特別特定期	1~10年目	1.0%				50万円
			特別特定期以外	10年間	1.0%				50万円
		特定期以外		10年間	1.0%		—		30万円
	住宅等の特例に係る再取得除	特別特定期	特別特定期	1~10年目	1.2%				60万円
			特別特定期以外	10年間	1.2%				60万円

2 令和4年1月1日以後に住宅を居住の用に供した場合

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等		各年の控除限度額
			借入限度額	控除率	
令和4年1月1日から令和5年12月31日まで	本則		13年間（注3）	0.7%	21万円（注3）
	認定住宅		5,000万円（注4）		35万円（注4）
	特定エネルギー消費性能向上住宅		4,500万円（注4）		31.5万円（注4）
	エネルギー消費性能向上住宅		4,000万円（注4）		28万円（注4）
	住宅の再取得等に係る控除額の特例		13年間（注5）	0.9%	45万円（注5）
令和6年1月1日から令和7年12月31日まで	認定住宅	特例対象個人	5,000万円（注4）	0.7%	35万円（注4）
		それ以外	4,500万円（注4）		31.5万円（注4）
	特定エネルギー消費性能向上住宅	特例対象個人	4,500万円（注4）		31.5万円（注4）
		それ以外	3,500万円（注4）		24.5万円（注4）
	エネルギー消費性能向上住宅	特例対象個人	4,000万円（注4）		28万円（注4）
		それ以外	3,000万円		21万円
	その他（注2）		10年間		14万円
	住宅の再取得等に係る控除額の特例		13年間（注5）	0.9%	40.5万円（注5、6）

- (注) 1 住宅の新築取得等で特例取得（特別特定取得のうち、一定の期日までに契約が締結されているものをいいます。）に該当する家屋について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止の措置の影響により令和2年12月31日までに居住の用に供することができなかった場合は令和3年12月31日までとなります。
- 2 その他の新築住宅については、令和5年12月31日までの建築確認を受けたもの又は令和6年6月30日までに建築されたものが控除の対象となります。ただし、特例居住用家屋に該当する場合は、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となります。
- 3 住宅の取得等が居住用家屋の新築等（居住用家屋の新築又は居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をいいます。以下同じです。）又は買取再販住宅の取得（既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものの取得をいいます。以下同じです。）以外の場合（既存住宅の取得（買取再販住宅の取得を除きます。以下同じです。）又は住宅の増改築等）においては、借入限度額は2,000万円、控除期間は10年、各年の控除限度額は14万円となります。
- 4 住宅の取得等が認定住宅等の新築等（認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得をいいます。以下同じです。）又は買取再販認定住宅等の取得（認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものの取得をいいます。以下同じです。）以外の場合においては、借入限度額は3,000万円、控除期間は10年、各年の控除限度額は21万円となります。
- 5 住宅の再取得等が居住用家屋の新築等、買取再販住宅の取得、認定住宅等の新築等又は買取再販認定住宅等の取得以外の場合（既存住宅の取得又は住宅の増改築等）においては、借入限度額は3,000万円、控除期間は10年、各年の控除限度額は27万円となります。
- 6 特例対象個人が、認定住宅等の新築等又は買取再販認定住宅等の取得をして令和6年1月1日から令和7年12月31日までの間に居住の用に供した場合においては、借入限度額は5,000万円、各年の控除限度額は45万円となります。
- 7 控除額の100円未満の端数は切り捨てます。
- 8 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。
- 9 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以後3年以内の各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。

【住宅借入金等特別控除額の計算の順序】

本年の年末調整の際に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、令和7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。

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。

連帯債務による 住宅借入金等の 年末残高（円）	×	控除を受ける人が 負担すべき割合 （％）	=	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、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「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〇〇〇〇円のうち、〇〇〇〇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。

【記載例】（「住宅借入金等特別控除申告書」の「備考」欄）

私は、連帯債務者として、住宅借入金等の残高19,500,000円のうち9,750,000円を負担することとしています。
東京都港区芝5-8-1 田中恵美 勤務先：新宿区四谷三栄町24 △△株式会社

また、居住日の属する年分が平成31年分以後である個人に対し、令和2年10月1日以後に税務署から送付する控除証明書には、控除を受けるべき人が負担すべき割合が記載されています（この負担すべき割合が記載された控除証明書の添付をする場合には、「住宅借入金等特別控除申告書」の「備考」欄への連帯債務者に関する事項の記載は不要です。）。

- (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に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に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