

年末調整で住宅借入金等特別控除を受ける方へ（令和5年居住者用）

○ はじめに

この説明書は、令和5年（以下「居住年」といいます。）中に、新築や購入した家屋又は増改築等をした部分（以下「対象家屋等」といいます。）を自己の居住の用に供した方で、住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」といいます。）の適用を受けた方が、翌年以降、年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける際の留意事項等を記載したものです。

この説明書は、令和7年分以後も使用することになりますので、同封の令和7年分以後の『年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書及び給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書兼住宅借入金等特別控除計算明細書』（以下「証明書兼申告書」といいます。）とともに保存しておいてください。

1 住宅ローン控除が受けられない場合

- (1) 次のいずれかに該当する年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。
 - ・ 合計所得金額の見積額が2,000万円を超える年分
（対象家屋等の床面積が40㎡以上50㎡未満（証明書の「㊟住宅の区分等」欄に「特例居住用家屋」又は「特例認定住宅等」の記載があるもの）の場合は、合計所得金額の見積額が1,000万円を超える年分）
 - ・ 対象家屋等を居住の用に供しなくなった年以後の残りの年分（後記3の場合を除きます。）
 - (2) 認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例を選択した方で、長期優良住宅の普及の促進に関する法律又は都市の低炭素化の促進に関する法律による認定の取消しを受けた方
 - (3) 居住年の翌年以後3年以内の各年中に、対象家屋等以外の資産の譲渡をし、その資産の譲渡につき、次の特例の適用を受ける方
 - ・ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ・ 居住用財産の譲渡所得の特別控除（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を適用する場合を除きます。）
 - ・ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ・ 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ・ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例
- ※ 住宅ローン控除により軽減された税額がある場合には、税務署に修正申告書を提出して、軽減された税額を納付する必要がありますので最寄りの税務署にご相談ください。

2 年末調整で控除を受けるための手続

年末調整で住宅ローン控除の適用を受ける方は、年末調整を受ける際に、以下の書類を給与の支払者に提出する必要があります。

- (1) 所定の事項を記入した『その年分の証明書兼申告書』
 - (2) 金融機関等から交付を受けた『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』
- (注) 借入先が複数の方は、全ての年末残高等証明書を提出する必要があります。

年末残高等証明書は、各年の11月下旬頃に金融機関等から送付されます。

3 災害により対象家屋等が被害を受けた場合

災害により対象家屋等に被害を受けた方は、対象家屋等を居住の用に供しなくなった場合であっても、残りの適用期間について住宅ローン控除の適用を受けることができます。

ただし、次の場合に該当した年以後の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることはできませんのでご注意ください。

- ・ その家屋や敷地等を事業の用、賃貸の用又は親族等に対する無償の貸付けの用に供した場合
- ・ その家屋や敷地等の譲渡をし、居住用財産の譲渡損失の特例の適用を受ける場合
- ・ 災害があった後、新たに住宅を取得して、その住宅について住宅ローン控除の適用を受ける場合（被災者生活再建支援法の適用がある場合を除きます。）

● ご注意ください

- ・ 『証明書兼申告書』は、あなたから提出された確定申告書の内容に基づいて発行したものです。証明書の内容が事実と異なる場合や前記1に当てはまる場合には、控除が受けられなくなることがありますので、ご注意ください。
- ・ 一般の住宅ローン控除と認定住宅等の新築取得等に係る住宅ローン控除の特例のいずれの適用要件も満たしている方は、確定申告書に記載した控除の適用を受けることとなります。年末調整で変更することはできませんのでご注意ください。
- ・ 「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」により、適用を受けていた家屋を居住の用に供しなくなった後、適用期間内にその家屋を再び居住の用に供した場合に再適用を受けるためには、家屋に居住しなくなる日までに、一定の手続をする必要があります。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。
- ・ 証明事項に変更が生じた場合には、最寄りの税務署にご相談ください。

※ この説明書は、令和6年分の確定申告において適用される法律に基づいています。

