



増改 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる方へ

税 務 署

この説明書では、家屋について、一定の住宅借入金等を利用して高齢者等居住改修工事等（いわゆるバリアフリー改修工事）を含む増改築等をした部分を平成20年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した方や断熱改修工事等（いわゆる省エネ改修工事）を含む増改築等をした部分を平成20年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した方が、特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる場合の要件や手続について説明しています。

なお、次の①又は②の場合には、この控除に代えて次に掲げる控除を受けられる場合があります。

① 上記の増改築等を一定の住宅借入金等を利用して行った場合、この控除に代えて住宅借入金等特別控除を受けられる場合があります。この要件や手続については、「住宅借入金等特別控除を受けられる方へ」をご覧ください。

② 上記の増改築等をした部分を平成21年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した方は、この控除に代えて住宅特定改修特別税額控除（住宅借入金等の利用がなくても適用できます。）を受けられる場合があります。この要件や手続については、「住宅特定改修特別税額控除を受けられる方へ」をご覧ください。

※ この説明書は、特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等住宅借入金等を有し、平成24年分の確定申告で特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる方を中心にその手続などについて説明しています。

※ この説明書は、平成24年11月1日現在の法令等に基づいて説明しています。

※ 上記の説明書は国税庁ホームページからダウンロードできます。なお、税務署にも用意しています。

〔目次〕

ページ

- 1 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる方
 - (1) 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる方 2
 - (2) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる方 3
- 2 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等
 - (1) 適用対象となる工事 3
 - (2) 適用対象となる要件 5
- 3 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務 6
- 4 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とならない借入金又は債務及び控除が受けられない年分
 - (1) 控除の対象とならない借入金又は債務 7
 - (2) 控除が受けられない年分 8
- 5 特定増改築等住宅借入金等特別控除額
 - (1) 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額 9
 - (2) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額 10
- 6 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けるための手続と必要な書類
 - (1) この控除を受ける最初の年分 11
 - (2) この控除を受ける2年目以後の年分 13
 - (3) 転勤命令などにより増改築等をした家屋を居住の用に供しなくなった場合 14
- 7 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の記載例 15

1 特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる方

次の(1)又は(2)に該当する方は、増改築等をした部分を居住の用に供した年以後5年間の各年分の所得税の額から、住宅借入金等特別控除に代えて(1)又は(2)のいずれかに応じ5で計算した特定増改築等住宅借入金等特別控除額の控除（以下、(1)に該当する方の場合には、「高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」、(2)に該当する方の場合には、「断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」といいます。）を受けることができます。

ただし、4の(1)に該当する借入金又は債務についてはこの控除の対象とはならず、4の(2)に該当する年分についてはこの控除を受けることはできません。

注 i (1)及び(2)のいずれにも該当する方は、選択により、高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除又は断熱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いずれかの適用を受けることができます。

ii この特定増改築等住宅借入金等特別控除は、「居住者（※）」に限って適用を受けることができます。したがって、「非居住者」に該当する方は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ので、ご注意ください。

※ 「居住者」とは、国内に住所を有し、又は、現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいいます。また、「住所」とは、各人の生活の本拠をいい、「生活の本拠」かどうかは、客観的事実によって判定することになります。

iii 2に当てはまる増改築等について、住宅借入金等特別控除又は住宅特定改修特別控除の適用を受ける場合には、その増改築等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はできません。

(1) 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる方

次の①から⑤のいずれかに該当する方で、2に当てはまる増改築等（2の(1)の①に該当する工事を含む増改築等に限り、平成20年1月1日から平成24年12月31日までの間にその増改築等をした部分を自己の居住の用に供し（その増改築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限り）、引き続き居住の用に供している場合において、その増改築等に係る3に当てはまる借入金又は債務を有している方

- ① 年齢が50歳以上である方
- ② 介護保険法に規定する要介護認定を受けている方
- ③ 介護保険法に規定する要支援認定を受けている方
- ④ 所得税法に規定する障害者に該当する方
- ⑤ 高齢者等（上記②から④のいずれかに該当する方又は年齢が65歳以上である方をいいます。以下同じです。）である親族と同居を常況としている方

注 i ①の年齢が50歳以上であるかどうか又は⑤の年齢が65歳以上であるかどうかの判定は、住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年（以下「居住年」といいます。）の12月31日（①又は⑤の高齢者等が年の中途において死亡した場合には、その死亡の時。以下この注において同じです。）の年齢によります。また、⑤の高齢者等である親族と同居を常況としているかどうかの判定は、居住年の12月31日の現況によります。

ii ②の要介護認定若しくは③の要支援認定を受けている方又は④の障害者に該当する方であるかどうかの判定、⑤のその同居を常況としている親族が②から④のいずれかに該当する方であるかどうかの判定についても、居住年の12月31日（これらの方が年の中途において要介護認定若しくは要支援認定を受けている方又は障害者に該当する方に当たらないこととなった場合には、その当たらないこととなった時の直前の時。）の現況によります。

なお、この要介護認定又は要支援認定を受けている方であるかどうかについては、居住年の12月31日の現況において現に認定を受けていない場合であっても、これらの認定について申請中であり、その後において、例えば確定申告を行うときまでに認定を受けている方は、要介護認定又は要支援認定を受けている方とみなして差し支えありません。

(2) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる方

2に当てはまる増改築等(2の(1)の②又は③に該当する工事を含む増改築等に限り、平成20年4月1日から平成24年12月31日までの間にその増改築等をした部分を自己の居住の用に供し(その増改築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限り)、引き続き居住の用に供している場合において、その増改築等に係る3に当てはまる借入金又は債務を有している方

2 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等

特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等とは、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(居住の用に供する家屋を二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り)について行う次の(1)に該当する工事で、(2)の要件を満たすもの(以下「住宅の増改築等」といいます。)をいいます。

(1) 適用対象となる工事

① 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増築、改築、修繕又は模様替えて次のイからチのいずれかに該当する工事(これらの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工事を含みます。以下「高齢者等居住改修工事等」といいます。)

イ 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

ロ 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限り)又は改良によりその勾配を緩和する工事

ハ 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
- ・ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
- ・ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
- ・ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

ニ 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
- ・ 便器を座便式のものに取り替える工事
- ・ 座便式の便器の座高を高くする工事

ホ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

ヘ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあつては、段差を小さくする工事を含みます。)

ト 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ・ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
- ・ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
- ・ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事

チ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

(註) エレベーターの設置その他の単独で行われることも通常想定される工事で、上記の各工事と併せて行うことが必ずしも必要でないものは、上記の各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工事には含まれません。

② 家屋について行うエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替えて(a)居室の

全ての窓の改修工事、又は(a)の工事と併せて行う(b)床の断熱工事、(c)天井の断熱工事若しくは(d)壁の断熱工事で次のイ及びロの要件を満たす工事（これらの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工事を含まず。以下「断熱改修工事等」といいます。）

イ 改修した部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準となること。

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。

② 平成21年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、ロの要件を満たさないものも対象となります。

③ 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増築、改築、修繕又は模様替えで②に掲げる工事のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当となると認められる工事（これらの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工事を含まず。以下「特定断熱改修工事等」といいます。）

④ ①、②又は③の工事と併せて行う次に掲げる工事（これらの工事と併せて行うその工事を施した家屋と一体となって効用を果たす電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備等の取替えや取付けに係る工事を含み、①、②又は③に該当するものを除きます。）

イ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替えの工事

④イ ①「建築基準法に規定する大規模の修繕・大規模の模様替え」とは、家屋の壁（建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。）、柱（間柱を除きます。）、床（最下階の床を除きます。）、はり、屋根又は階段（屋外階段を除きます。）のいずれか一以上について行う過半の修繕又は模様替え（例えば、トタンぶきの屋根全体のうち2分の1を超える部分について瓦ぶきにする模様替え）をいいます。

ロ マンションなどの区分所有建物のうち、区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替え（イに該当するものを除きます。）の工事

④ロ 「一定の修繕・模様替え」とは、次に掲げるいずれかの修繕又は模様替えをいいます。

i 区分所有する部分の床の過半又は階段（屋外階段を除きます。）の過半について行う修繕又は模様替え

ii 区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限ります。）

iii 区分所有する部分の壁（建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。）の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（その修繕又は模様替えに係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限ります。）

ハ 家屋（マンションなどの区分所有建物にあっては、区分所有する部分に限ります。）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・模様替え（イ又はロに該当するものを除きます。）の工事

ニ 家屋について行う地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕・模様替え（イ、ロ又はハに該当するものを除きます。）の工事

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・模様替え（イ、ロ、ハ又はニに該当するものを除きます。）の工事

④ホ 「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・模様替え」とは、①のイからチに掲げる工事をいいます。

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・模様替え又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕・模様替え（イ、ロ、ハ、ニ又はホに該当するものを除きます。）の工事

(注) 「エネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕・模様替え」とは、②及び③に掲げる工事をいいます。

(2) 適用対象となる要件

① 共通して必要となる要件

イ (1)の①の高齢者等居住改修工事等であること、②の断熱改修工事等であること又は③の特定断熱改修工事等であること及び④の増改築等であることについて、建築基準法に規定する建築確認済証の写し若しくは検査済証の写し又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若しくは建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士による証明書(以下「増改築等工事証明書」といいます。)により証明されていること((1)の①、②、③及び④の口からへについては、増改築等工事証明書による証明に限ります。)

ロ その工事に係る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に係る工事に要した費用の額がその工事に要した費用の総額の2分の1以上であること。

ハ その工事をした後の家屋の床面積が50平方メートル以上であること。

(注) 床面積が50平方メートル以上であるかどうかについては、マンションなどの区分所有建物の場合には、区分所有する部分の床面積により判定します。なお、「区分所有する部分の床面積」とは、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をいいます。また、その家屋が店舗併用住宅であるなど自己の居住の用以外の用にも供される部分がある家屋の場合やその家屋が共有である場合には、その家屋の全体の床面積によって判定します。

ニ その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。

ホ その工事をした後の家屋が、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。

② 高齢者等居住改修工事等である場合の要件

(1)の①の高齢者等居住改修工事等に要した費用の額が30万円を超えること。

(注) 平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、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(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(特定断熱改修工事等の費用に関して交付を受けるものを除きます。)を差し引いた金額により判定します。

また、平成23年6月29日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合で、住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるために地方公共団体から補助金等(高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるために交付される補助金その他これに準ずるものをいいます。)の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住宅改修費の給付を受ける場合には、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、居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の額を差し引いた金額により判定します。

③ 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等である場合の要件

(1)の②の断熱改修工事等又は③の特定断熱改修工事等に要した費用の額が30万円を超えること。

(注) i 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合で、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、特定断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受けるときには、特定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差し引いた金額により判定します。

ii 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合で、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、断熱改修工事等又は特定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

ときには、断熱改修工事等又は特定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差し引いた金額により判定します。

3 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務

特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務とは、次の(1)から(3)に掲げる場合の区分に応じそれぞれに掲げる借入金又は債務（利息に対応するものを除きます。）で、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又は賦払期間が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や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（以下「増改築等住宅借入金等」といいます。）をいいます。

(注) 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務は、次の(1)から(3)に掲げる借入金又は債務のそれぞれに記載する要件のほか、一定の借入先・債権者、敷地の売主の範囲及びその融資形態などの要件を満たす必要があります。詳しくは、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】のタックスアンサーをご覧ください。最寄りの税務署におたずねください。

なお、その借入金又は債務が特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる借入金又は債務であるときは、その借入金の貸付けをした者又は債権を有する者から「住宅のみ」、「土地等のみ」又は「住宅及び土地等」の内訳に応じた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が発行されます。

(注) i 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は、高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合に限り対象となります。

ii 控除の対象となる借入金又は債務には、金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構又は一定の貸金業を行う法人（以下「当初借入先」といいます。）から借り入れた借入金又は当初借入先に対して負担する承継債務について債権の譲渡（当初借入先から償還期間を同じくする債権の譲渡を受けた場合に限り）を受けた特定債権者（当初借入先との間でその債権の全部について管理及び回収に係る業務の委託に関する契約を締結し、かつ、その契約に従って当初借入先に対してその債権の管理及び回収に係る業務の委託をしている法人をいいます。）に対して有するその債権に係る借入金又は債務が含まれます。

(1) 住宅の増改築等をした場合（次の(2)及び(3)に該当する場合を除きます。）……その住宅の増改築等に要する資金に充てるために借り入れた借入金又はその住宅の増改築等を請け負わせた建築業者等に対するその住宅の増改築等の対価に係る債務

(2) 住宅の増改築等とともにその住宅の増改築等に係る家屋の敷地（敷地の用に供される土地又はその土地の上に存する権利をいいます。以下同じです。）の購入をした場合

① 家屋の増改築等の日前に一定期間内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき……地方公共団体等から住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために借り入れた借入金又はその家屋の敷地の購入の対価に係る地方公共団体等に対する債務

(注) 「一定期間内の建築条件」とは以下の条件をいいます。

i その宅地の購入者がその宅地の上にその者の住宅の用に供する家屋を購入の日後一定期間内に建築することを条件として購入するものであること。

ii 地方公共団体等は、その宅地の購入者が上記の条件に違反したときに、その宅地の分譲に係る契約を解除し、又はその宅地を買い戻すことができること。

② 宅地建物取引業者からその住宅の増改築等の日前に3か月以内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入したとき（その契約に従ってその住宅の増改築等の請負契約が成立している場合に限り）……その家屋の敷地の購

入に要する資金に充てるために借り入れた借入金

(注) 「3か月以内の建築条件」とは以下の条件をいいます。

- i その宅地の購入者と宅地建物取引業者（又はその販売代理人）との間において、その宅地の購入者がその宅地の上に建築する住宅の用に供する家屋の建築工事の請負契約がその宅地の分譲に係る契約の締結の日以後3か月以内に成立することが、その宅地の分譲に係る契約の成立の条件とされていること。
 - ii 上記の条件が成就しなかったときは、その宅地の分譲に係る契約は成立しないものであること。
- ③ 住宅の増改築等の日前2年以内にその家屋の敷地を購入したとき……その家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために借り入れた借入金又は給与所得者の使用者から購入したその家屋の敷地の購入の対価に係る債務で一定の場合に、以下のいずれかに該当するもの
- i その借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡に係る債権を有する者のそれらの債権を担保するためにその家屋を目的とする抵当権の設定がされたこと。
 - ii その借入金又はその敷地の購入に係る債務保証をする者又はそれらの債務の不履行により生じた損害を填補することを約する保険契約を締結した保険者のその保証又は填補に係る求償権を担保するためにその新築家屋を目的とする抵当権の設定がされたこと。
 - iii その借入れをした者又はその敷地の購入者が、その敷地の上にその者の居住の用に供する家屋を一定期間内に建築することをその貸付け又は譲渡の条件としており、かつ、その家屋の建築及び敷地の購入がその貸付け又は譲渡の条件に従ってされたことにつきその借入金の貸付けをした者又はその敷地の譲渡の対価に係る債権を有する者の確認を受けているものであること。
- ④ 住宅の増改築等の日前にその増改築等の着工の日後に受領した借入金によりその家屋の敷地を購入したとき……その増改築等に要する資金及びその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために借り入れた借入金で、その増改築等の着工の日後に受領したもの

(注) ①、②又は③については、住宅の増改築等に係る上記(1)に掲げる借入金又は債務を有している必要があることに留意してください（4の(1)の①参照）。なお、④については、住宅の増改築等とその家屋の敷地の購入の両方に係る借入金又は債務が対象とされています。

- (3) 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借入金により高齢者等居住改修工事等を含む増改築等をした場合……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借入金に係る債務を有する者（2人以上の者が共同で借り入れた場合にあっては、その2人以上の者の全て）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

4 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とならない借入金又は債務及び控除が受けられない年分

(1) 控除の対象とならない借入金又は債務

3に当てはまる借入金又は債務であっても、次の①から④に掲げる場合に該当するものは特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

- ① 住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の購入に係る借入金又は債務の年末残高のみがあり、その住宅の増改築等に係る借入金又は債務の年末残高がない場合
- ② 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体から、使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金又は債務につき支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が年1%

未満である場合

- ③ 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体から、使用人である地位に基づいて借入金又は債務に係る利息に充てるため支払を受けた金額がその利息の額と同額である場合又はその利息の額から支払を受けた金額を控除した残額を利息であると仮定して計算した利率が年1%未満となる場合
- ④ 給与所得者が使用者から、使用人である地位に基づいて家屋の敷地を時価の2分の1未満の価額で譲り受けた場合

(2) 控除が受けられない年分

次の①から④のいずれかに該当する年分については、特定増改築等住宅借入金等特別控除は受けられません。

- ① 自己の合計所得金額が3,000万円を超える年分
 - ① 「合計所得金額」とは、総所得金額、特別控除前の分離課税の長(短)期譲渡所得の金額、株式等に係る譲渡所得等の金額、申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得の金額、先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額です。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。
- ② 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供しなくなった年以後の各年分（6の(3)の適用を受ける年分を除きます。）
 - ① 死亡した日の属する年分又は住宅の増改築等をした部分が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年分については、その住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した日以後これらの日まで引き続き居住の用に供していた場合には、これらの日の住宅借入金等の残高を基にこの控除を受けることができます。
- ③ 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年分の所得税について、次に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合やその居住の用に供した年の前々年分又は前々々年分の所得税について次に掲げるいずれかの特例の適用を受けている場合には、その居住の用に供した年以後5年間の各年分
 - イ 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
 - ロ 居住用財産の譲渡所得の特別控除
 - ハ 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
 - ニ 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
 - ホ 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
 - ヘ 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例
- ④ 住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年の翌年又は翌々年中にその住宅の増改築等をした家屋（これらの家屋の敷地を含みます。）以外の一定の資産を譲渡した場合において、その資産の譲渡につき上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受けるときは、その居住の用に供した年以後5年間の各年分
 - ① 一定の資産を譲渡したことにより上記③に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前々年分又は前々々年分の所得税について特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けているときは、その前々年分又は前々々々年分の所得税について修正申告書や期限後申告書を提出し、その特定増改築等住宅借入金等特別控除の額に相当する税額を納付しなければならないこととされています。

5 特定増改築等住宅借入金等特別控除額

特定増改築等住宅借入金等特別控除額は、次の(1)又は(2)の算式によって計算した金額です。

- (注) i この控除を受けられる方が、2回以上の増改築等をして、これらの住宅の増改築等をした家屋を平成20年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合、住宅借入金等特別控除に代えて、適用を受ける高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除又は断熱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選択は、同一の年中に居住の用に供した増改築等をした部分に係る全ての増改築等住宅借入金等についてしなければなりません。
- ii 重複適用（新築や購入した家屋に係る住宅借入金等とその家屋を居住の用に供した日の属する年の翌年以後に居住の用に供した増改築等をした部分に係る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と、異なる年における2以上の増改築等をした部分に係る住宅借入金等について控除を受けるとなどをいいます。）を受ける場合の住宅借入金等特別控除額は、居住の用に供した日の属する年ごとの住宅借入金等特別控除の控除額の合計額になります。
- ただし、居住の用に供した日の属する年に係る控除限度額のうち最も高い控除限度額が限度となります。
- iii 同一年中に新築や購入した家屋又は増改築等をした部分に係る住宅借入金等と住宅の増改築等をした部分に係る住宅借入金等の両方について控除を受けると、税務署におたずねください。
- iv 住宅借入金等特別控除の適用に当たって、選択により、高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除又は断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用して確定申告書を提出した場合には、その後において、更正の請求をし、若しくは修正申告書を提出する場合又はその確定申告書を提出した年分以外の控除期間についてこれらの控除を受けると、その選択し適用した高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除又は断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用します。

(1) 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \\ \text{(A)} \\ \text{(最高200万円)} \end{array} \times 2\% + \left[\begin{array}{l} \text{増改築等住宅} \\ \text{借入金等の年末} \\ \text{残高の合計額} \\ \text{(最高1,000万円)} \end{array} - \text{(A)} \right] \times 1\% = \text{住宅借入金等} \\ \text{特別控除額} \left[\begin{array}{l} 100円未満の \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

- (注) i 「特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額 (A)」は、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額のうちその高齢者等居住改修工事等に要した費用の額及びその特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額に相当する部分の金額をいいます。
- なお、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、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（特定断熱改修工事等の費用に関し受けるものを除きます。また、平成23年6月29日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結し、その住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるための地方公共団体からの補助金等の交付、居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住宅改修費の給付を含みます。）又は特定断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受けると、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額又は特定断熱改修工事等に要した費用の額からそれぞれその補助金等の額を差し引きます。
- ii 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額及び特定断熱改修工事等に要した費用の額は、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書の「2②ウ アからイを差し引いた額」欄及び「2③ウ アからイを差し引いた額」欄（平成23年6月29日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合の増改築等工事証明書については、それぞれ「1④ ②から③(1)及び③(2)の合計額を差し引いた額」欄及び「1⑤ 特定断熱改修工事等の費用の額」欄において確認することができます。

(2) 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \times 2\% + \\ \text{(A)} \\ \text{(最高200万円)} \end{array} \left[\begin{array}{l} \text{増改築等住宅} \\ \text{借入金等の年末} \\ \text{残高の合計額} \\ \text{(最高1,000万円)} \end{array} \right] - \text{(A)} \times 1\% = \begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等} \\ \text{特別控除額} \end{array} \left[\begin{array}{l} 100\text{円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

(注) i 「特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額 (A)」は、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額のうちその特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額に相当する部分の金額をいいます。

なお、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、特定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は、その特定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差し引きます。

ii 特定断熱改修工事等に要した費用の額は、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書の「2③ウ アからイを差し引いた額」欄（平成23年6月29日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合の増改築等工事証明書については「2② 特定断熱改修工事等の費用の額」欄）において確認することができます。

また、「増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額」は、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」の「住宅借入金等の金額」欄の「年末残高」の金額ですが、次のいずれかに該当する場合には、それぞれ次に掲げる金額となります。

この場合、①平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、その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や②「住宅取得資金の贈与税の非課税」及び「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。）を受けた場合には、その住宅の増改築等に要した費用の額又はその住宅の増改築等に係る家屋の敷地の購入の対価の額から、交付を受ける補助金等の額及び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きます（次の(3)における費用の総額及び費用の額を除きます。）。

(注) 交付を受ける補助金等の額が、平成24年分の確定申告書を提出する時までに確定しない場合には、その交付を受ける額の見込額を住宅の増改築等の費用の額から控除します。後日、その交付を受ける金額を受け取ったときに、その額が見込額と異なる場合には、修正申告（見込額より受領額の方が多い場合）又は更正の請求（見込額より受領額の方が少ない場合）の手続により訂正します。

(1) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその住宅の増改築等に要した費用の額を超える場合……その住宅の増改築等に要した費用の額に相当する金額

(2) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、次の①又は②のいずれかに該当する場合……①又は②に掲げる金額

① 3の(2)の④の場合で、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額を超えるとき……その住宅の増改築等の請負代金とその家屋の敷地の購入の対価の額との合計額に相当する金額

② 3の(2)の①、②又は③の場合で、その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額がその敷地の購入の対価の額を超えるとき……その家屋の敷地の購入の対価の額に相当する金額とその住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の金額との合計額

(3) 住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分のうちに住居の用以外の用に供する部分がある場合……増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額に、その住宅の増改築等に要した費用の総額に占める居住用部分の住宅の増改築等に要した費用の額の割合を乗じて計算した金額

(4) 住宅の増改築等とともにしたその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等で、店舗併用住宅のように、その住宅の増改築等をした部分及びその家屋の敷地のうちに居住の用以外の用に供する部分がある場合……次の①又は②に掲げる区分に応じそれぞれに掲げる金額

① 3の(2)の④のとき……その住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその家屋の総床面積に占める居住用部分の床面積の割合を乗じて計算した金額とその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額との合計額に相当する金額

② 3の(2)の①、②又は③のとき……その家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額にその敷地の総面積に占める居住用部分の敷地の面積の割合を乗じて計算した金額と上記(3)に掲げる金額との合計額に相当する金額

注 「敷地の総面積」とは、土地についてはその土地の面積、土地の上に存する権利についてはその土地の面積をいいます。
マンションなどの区分所有建物のときは、その一棟の家屋の敷地等の総面積にその一棟の家屋の総床面積のうちに区分所有する部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積をいいます。

(5) 増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額が1,000万円を超える場合……1,000万円

注 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方が、増改築等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増改築等住宅借入金等（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増改築等住宅借入金等残高を上回っている場合には、次により計算した金額が特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等住宅借入金等の年末残高となります。

$$\text{その年の増改築等住宅借入金等の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の当初増改築等住宅借入金等残高}}{\text{借換えによる新たな増改築等住宅借入金等の当初金額}}$$

6 特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けるための手続と必要な書類

特定増改築等住宅借入金等特別控除は、住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した年以後5年間受けることができますが、この控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは、次のようにこの控除を受ける手続等が異なります。

また、特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けられる期間内に転勤命令などによりその家屋を居住の用に供さなくなった場合は次の(3)の手続によることができます。

(1) この控除を受ける最初の年分

「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の所定の欄に必要事項を書いて、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算し（重複適用を受ける場合については、居住の用に供した日の属する年ごとに「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」を作成し、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算します。）、申告書第一表の「税金の計算」欄の「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」にその控除額を、申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」等を転記するとともに、その計算明細書を確

定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。なお、高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等の費用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（平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合に限ります。）や住宅取得等資金の贈与の特例の適用がある場合は「(付表1) 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の特例を受けた場合の取得対価の額等の計算明細書」に、連帯債務に係る増改築等住宅借入金等がある場合は「(付表2) 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」に必要事項を書いて併せて提出します。

また、次に掲げる書類も確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

(注) 給与所得者の場合は、次の①から⑧のほか、勤務先から交付を受けた源泉徴収票（原本）も確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

- ① 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」（2か所以上から交付を受けている場合は、その全ての証明書）
- ② この控除を受ける方の住民票の写し（1の(1)の⑤に該当する場合には、この控除を受ける家屋の所在地がこの控除を受ける方の住所地として記載されているとともに、その高齢者等の住所地としても記載されたものがが必要です。）
- ③ 1の(1)の②若しくは③又は1の(1)の⑤において②若しくは③に該当する場合には、その方の介護保険の被保険者証の写し
- ④ 増改築等工事証明書（2の(1)の④のイに該当する場合には、建築確認済証の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書）
- ⑤ 住宅の増改築等をした家屋の登記事項証明書（原本）などで、その住宅の増改築等をした家屋の床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
- ⑥ 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合は、住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写し、補助金等の額を証する書類などで、その住宅の増改築等をした年月日、その費用の額を明らかにする書類
- ⑦ 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合は、住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写し、補助金等の額を証する書類（平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合に限ります。）などで、その住宅の増改築等をした年月日、その費用の額を明らかにする書類
- ⑧ 敷地を先行取得した場合は、次のイ及びロの書類
 - イ 敷地の登記事項証明書（原本）、売買契約書の写し、敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、敷地の購入年月日及び敷地の購入の対価の額を明らかにする書類
 - ロ 敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等が次の(イ)から(ハ)のいずれかに該当するときには、それぞれに掲げる書類
 - (イ) 住宅の増改築等の日前に一定期間内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等であるとき……敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において一定期間内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類（イの書類により明らかにされている場合には不要です。）
 - (ロ) 住宅の増改築等の日前に3か月以内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等であるとき……敷地等の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において3か月以内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類（イの書類により明らかにされている場合には不要です。）
 - (ハ) 住宅の増改築等の日前2年以内に購入したその家屋の敷地の購入に係る増改築等住宅借入金等であ

るとき……次の i 又は ii の別に応じて、それぞれに掲げる書類

i 金融機関、地方公共団体又は貸金業者から借り入れた借入金……家屋の登記事項証明書（原本）などで、家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類（⑤の書類により明らかにされている場合には不要です。）

ii 上記 i 以外のもの……家屋の登記事項証明書（原本）などで、家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類（⑤の書類により明らかにされている場合には不要です。）又は貸付け若しくは譲渡の条件に従って一定期間内に家屋が建築されたことをその貸付けをした者若しくはその譲渡の対価に係る債権を有する者が確認した旨を証する書類

(注) i 平成22年改正前の租税特別措置法（以下「旧措法」といいます。）第29条（給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例）の規定に該当する借入金又は債務（4の(1)の②から④に該当するものを除きます。）については、例えば、次のような事項を記載した書面も確定申告書と一緒に提出する必要があります。

○ 旧措法29条1項（又は3項）該当、年利2%

○ 旧措法29条2項（又は3項）該当、年利4%、支払利子の額400,000円、利子補給金の額200,000円、実質金利2%

○ 旧措法29条3項該当、①土地等の取得の対価の額7,000,000円、②取得時における土地等の価額10,000,000円、①/②の割合70%

ii 「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の「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」欄に、増改築等に要した費用の額が記載されている場合には、⑥又は⑦に掲げる書類（補助金等の額を証する書類を除きます。）の提出は不要です。

iii 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者が、その翌年以後の年分について年末調整によってこの控除を受ける場合（次の(2)の②参照）には、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の「8 控除証明書の要否」欄の「要する」の文字を○で囲んでください。

(2) この控除を受ける2年目以後の年分

① 確定申告書を提出してこの控除を受ける場合

「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の所定の欄に必要事項を書いて、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算し（重複適用を受ける場合については、居住の用に供した日の属する年ごとに「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」を作成し、特定増改築等住宅借入金等特別控除額を計算します。）、申告書第一表の「税金の計算」欄の「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」にその控除額を、申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」等を転記するとともに、その計算明細書及び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」（2か所以上から交付を受けている場合には、その全ての証明書）を確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

(注) 既に年末調整によってこの控除を受けた給与所得者がその年分の確定申告書を提出する場合には、金融機関等から交付を受け②により年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出した「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」は確定申告書と一緒に税務署に提出する必要はありません。ただし、年末調整によりこの控除を受けた増改築等住宅借入金等以外の増改築等住宅借入金等についてもこの控除を受けるためその年分の確定申告書を提出する場合には、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」は年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出したのも含めて確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

② 給与所得者が年末調整によってこの控除を受ける場合

確定申告をしてこの控除の適用を受けた給与所得者は、その確定申告をした年の翌年以後の各年分の所得税について、年末調整によってこの控除を受けることができます。

年末調整によってこの控除を受けようとする方は、必要事項を記載した「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」、「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」及び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」（2か所以上から交付を受けている場合は、その全ての証明書）を年末調整を受けるときまでに給与の支払者に提出する必要があります。

- (注) i 年末調整によってこの控除を受けた年の翌年以後の各年分の所得税について、同一の給与の支払者の下で年末調整によってこの控除を受ける場合には、「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」に既に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を添付して年末調整によりこの控除を受けている旨を記載することにより「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」の提出を省略できます。
- ii 年末調整によってこの控除を受けようとする各年の12月31日まで居住する見込みであるとしてこの控除を受けた場合でも、同日まで居住していないときには、この控除を受けることはできません。
- iii 確定申告書を提出してこの控除を受けた給与所得者で、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の「8 控除証明書の要否」欄の「要する」の文字を○で囲んだ方には、確定申告によって特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けた年の翌年以後の年分の「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兼年末調整のための（特定増改築等）住宅借入金等特別控除証明書」が税務署から送付されます。
- iv 年末調整によってこの控除を受けた給与所得者が確定申告する場合は、申告書第一表の「税金の計算」欄の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除」にその控除額を、申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」等を書きます。

(3) 転勤命令などにより増改築等をした家屋を居住の用に供しなくなった場合

- ① 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方が、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、その家屋を再び居住の用に供した場合には、「再び居住の用に供した場合の再適用」を受けることができます。

この再適用を受けるためには、その家屋に居住しなくなる日までに一定の手続が必要です。

- ② 住宅の増改築等をして平成21年1月1日以後に居住の用に供した方が、その居住の用に供した日以後居住の用に供した日の属する年の12月31日まで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により、特定増改築等住宅借入金等特別控除を適用することなくその家屋を居住の用に供しなくなった後、その事由が解消し、当初居住の用に供した年の翌年以後再びその家屋を居住の用に供した場合には、「再び居住の用に供した場合の適用」を受けることができます。

この適用を受けるためには、当初居住の用に供した年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等の一定の手続が必要です。

- (注) 居住していなかった期間については、特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用はありません。特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用が受けられる期間は延長されません。

詳しくは、「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手続をされる方へ」をご覧ください。

7 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の記載例

○ この明細書の書き方については、明細書一面の控用の裏面を参照してください。

平成 24 年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書		FA4016																																									
○この明細書は、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合に使用します。 ○この明細書の書き方については、控用の裏面を参照してください。		番号 □□□□□□□□																																									
<p>1 住所及び氏名 (共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> 郵便番号 XXX-XXXX 住所 〇〇市△△町X-XY-X 電話番号 XX(XXXX)XXXX </td> <td style="width: 50%;"> フリガナ 氏名 フリガナ 氏名 </td> </tr> <tr> <td>フリガナ コクセイイチロウ</td> <td>フリガナ</td> </tr> <tr> <td>氏名 国税 一郎</td> <td>氏名</td> </tr> </table>			郵便番号 XXX-XXXX 住所 〇〇市△△町X-XY-X 電話番号 XX(XXXX)XXXX	フリガナ 氏名 フリガナ 氏名	フリガナ コクセイイチロウ	フリガナ	氏名 国税 一郎	氏名																																			
郵便番号 XXX-XXXX 住所 〇〇市△△町X-XY-X 電話番号 XX(XXXX)XXXX	フリガナ 氏名 フリガナ 氏名																																										
フリガナ コクセイイチロウ	フリガナ																																										
氏名 国税 一郎	氏名																																										
<p>2 新築又は購入した家屋等に係る事項</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">家屋に関する事項</th> <th colspan="2">土地等に関する事項</th> </tr> <tr> <td>居住開始年月日 ① 平成 □□.□□.□□ [平成 □□.□□.□□]</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>取得対価の額 (補助金等がある場合は(付表1)の③の金額) ② □□□□□□□□</td> <td></td> <td>④ □□□□□□□□</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。 ⑤ □□□□.□□</td> <td></td> <td>⑥ □□□□.□□</td> <td></td> </tr> <tr> <td>うち居住用部分の(床)面積 ⑦ □□□□.□□</td> <td></td> <td>⑧ □□□□.□□</td> <td></td> </tr> </table>		家屋に関する事項		土地等に関する事項		居住開始年月日 ① 平成 □□.□□.□□ [平成 □□.□□.□□]				取得対価の額 (補助金等がある場合は(付表1)の③の金額) ② □□□□□□□□		④ □□□□□□□□		総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。 ⑤ □□□□.□□		⑥ □□□□.□□		うち居住用部分の(床)面積 ⑦ □□□□.□□		⑧ □□□□.□□		<p>3 増改築等をした部分に係る事項</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>居住開始年月日 ⑨ 平成 24.04.13</td> </tr> <tr> <td>増改築等の費用の額 (補助金等がある場合は(付表1)の④の金額) ⑩ 80000000</td> </tr> <tr> <td>うち居住用部分の金額 ⑪ 60000000</td> </tr> </table> <p>※ ⑩(補助金等がある場合は(付表1)の④の金額)が100万円を超えるときに、増改築等に係る住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。</p>	居住開始年月日 ⑨ 平成 24.04.13	増改築等の費用の額 (補助金等がある場合は(付表1)の④の金額) ⑩ 80000000	うち居住用部分の金額 ⑪ 60000000																		
家屋に関する事項		土地等に関する事項																																									
居住開始年月日 ① 平成 □□.□□.□□ [平成 □□.□□.□□]																																											
取得対価の額 (補助金等がある場合は(付表1)の③の金額) ② □□□□□□□□		④ □□□□□□□□																																									
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。 ⑤ □□□□.□□		⑥ □□□□.□□																																									
うち居住用部分の(床)面積 ⑦ □□□□.□□		⑧ □□□□.□□																																									
居住開始年月日 ⑨ 平成 24.04.13																																											
増改築等の費用の額 (補助金等がある場合は(付表1)の④の金額) ⑩ 80000000																																											
うち居住用部分の金額 ⑪ 60000000																																											
<p>4 家屋や土地等の取得対価の額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th></th> <th>① 家屋</th> <th>② 土地等</th> <th>③ 合計</th> <th>④ 増改築等</th> </tr> <tr> <td>あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。 ① □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>□□□□□□□□</td> </tr> <tr> <td>あなたの持分に係る取得対価の額等 ② (①×①)又は(付表1)の⑤の② ③ (②×②)又は(付表1)の⑤の③ (①×②+②×②)又は(③×②+②×③) ④ (③×④) ※(付表1)の⑤の④又は⑤の④</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>80000000</td> </tr> </table>					① 家屋	② 土地等	③ 合計	④ 増改築等	あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。 ① □□□□□□□□				□□□□□□□□	あなたの持分に係る取得対価の額等 ② (①×①)又は(付表1)の⑤の② ③ (②×②)又は(付表1)の⑤の③ (①×②+②×②)又は(③×②+②×③) ④ (③×④) ※(付表1)の⑤の④又は⑤の④				80000000																									
	① 家屋	② 土地等	③ 合計	④ 増改築等																																							
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。 ① □□□□□□□□				□□□□□□□□																																							
あなたの持分に係る取得対価の額等 ② (①×①)又は(付表1)の⑤の② ③ (②×②)又は(付表1)の⑤の③ (①×②+②×②)又は(③×②+②×③) ④ (③×④) ※(付表1)の⑤の④又は⑤の④				80000000																																							
<p>5 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th></th> <th>⑤ 住宅のみ</th> <th>⑥ 土地等のみ</th> <th>⑦ 住宅及び土地等</th> <th>⑧ 増改築等</th> </tr> <tr> <td>新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高 ③ □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>95000000</td> </tr> <tr> <td>連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表2)の⑥の割合 ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きます。 ④ □□.□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>住宅借入金等の年末残高 (付表2)の⑥の金額 ※連帯債務がない場合には、③の金額を書きます。 ⑤ □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>95000000</td> </tr> <tr> <td>②と⑤のいずれか少ない方の金額 ⑥ □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>80000000</td> </tr> <tr> <td>居住用割合 ※小数点以下第1位まで書きます。 ⑦ (⑥÷⑤) □□.□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>75.0</td> </tr> <tr> <td>居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑥×⑦) ⑧ □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60000000</td> </tr> <tr> <td>住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤+⑥+⑦+⑧) ⑨ □□□□□□□□</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60000000</td> </tr> </table> <p>※ ⑨の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑨」欄に転記します。</p>					⑤ 住宅のみ	⑥ 土地等のみ	⑦ 住宅及び土地等	⑧ 増改築等	新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高 ③ □□□□□□□□				95000000	連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表2)の⑥の割合 ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きます。 ④ □□.□□				100.00	住宅借入金等の年末残高 (付表2)の⑥の金額 ※連帯債務がない場合には、③の金額を書きます。 ⑤ □□□□□□□□				95000000	②と⑤のいずれか少ない方の金額 ⑥ □□□□□□□□				80000000	居住用割合 ※小数点以下第1位まで書きます。 ⑦ (⑥÷⑤) □□.□□				75.0	居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑥×⑦) ⑧ □□□□□□□□				60000000	住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤+⑥+⑦+⑧) ⑨ □□□□□□□□				60000000
	⑤ 住宅のみ	⑥ 土地等のみ	⑦ 住宅及び土地等	⑧ 増改築等																																							
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高 ③ □□□□□□□□				95000000																																							
連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表2)の⑥の割合 ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きます。 ④ □□.□□				100.00																																							
住宅借入金等の年末残高 (付表2)の⑥の金額 ※連帯債務がない場合には、③の金額を書きます。 ⑤ □□□□□□□□				95000000																																							
②と⑤のいずれか少ない方の金額 ⑥ □□□□□□□□				80000000																																							
居住用割合 ※小数点以下第1位まで書きます。 ⑦ (⑥÷⑤) □□.□□				75.0																																							
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑥×⑦) ⑧ □□□□□□□□				60000000																																							
住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤+⑥+⑦+⑧) ⑨ □□□□□□□□				60000000																																							
<p>6 特定の増改築等に係る事項 ※ 特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書いてください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>高齢者等居住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適用を受ける場合に、あなた又は同居親族の方について該当する欄をチェックします。</td> <td>⑩ 高齢者等居住改修工事等の費用の額 30000000</td> <td>⑪ 交付を受ける補助金等の合計額 20000000</td> <td>⑫ (⑩-⑪) ※ 30万円を超える場合に限り。 28000000</td> </tr> <tr> <td>1 年齢が50歳以上(同居親族の方の場合は65歳以上)………<input checked="" type="checkbox"/></td> <td>⑬ 断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□</td> <td>⑭ 特定断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□</td> <td>⑮ 特定増改築等工事の費用の合計額 (⑬+⑭) 28000000</td> </tr> <tr> <td>2 障害者(1に該当する方を除きます。)………<input type="checkbox"/></td> <td>⑯ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額 (⑬又は⑭×⑦) 28000000</td> <td>⑰ 特定増改築等住宅借入金等の年末残高(⑧)と⑯のいずれか少ない方の金額 (最高200万円) 20000000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 要介護認定又は要支援認定を受けている (1又は2に該当する方を除きます。)………<input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>同居親族の方が該当する場合は、その方の氏名等を書きます。 氏名(国税 松子) 続柄(母)</p>				高齢者等居住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適用を受ける場合に、あなた又は同居親族の方について該当する欄をチェックします。	⑩ 高齢者等居住改修工事等の費用の額 30000000	⑪ 交付を受ける補助金等の合計額 20000000	⑫ (⑩-⑪) ※ 30万円を超える場合に限り。 28000000	1 年齢が50歳以上(同居親族の方の場合は65歳以上)……… <input checked="" type="checkbox"/>	⑬ 断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□	⑭ 特定断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□	⑮ 特定増改築等工事の費用の合計額 (⑬+⑭) 28000000	2 障害者(1に該当する方を除きます。)……… <input type="checkbox"/>	⑯ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額 (⑬又は⑭×⑦) 28000000	⑰ 特定増改築等住宅借入金等の年末残高(⑧)と⑯のいずれか少ない方の金額 (最高200万円) 20000000		3 要介護認定又は要支援認定を受けている (1又は2に該当する方を除きます。)……… <input type="checkbox"/>																											
高齢者等居住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適用を受ける場合に、あなた又は同居親族の方について該当する欄をチェックします。	⑩ 高齢者等居住改修工事等の費用の額 30000000	⑪ 交付を受ける補助金等の合計額 20000000	⑫ (⑩-⑪) ※ 30万円を超える場合に限り。 28000000																																								
1 年齢が50歳以上(同居親族の方の場合は65歳以上)……… <input checked="" type="checkbox"/>	⑬ 断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□	⑭ 特定断熱改修工事等の費用の額 ※ 30万円を超える場合に限り。 □□□□□□□□	⑮ 特定増改築等工事の費用の合計額 (⑬+⑭) 28000000																																								
2 障害者(1に該当する方を除きます。)……… <input type="checkbox"/>	⑯ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額 (⑬又は⑭×⑦) 28000000	⑰ 特定増改築等住宅借入金等の年末残高(⑧)と⑯のいずれか少ない方の金額 (最高200万円) 20000000																																									
3 要介護認定又は要支援認定を受けている (1又は2に該当する方を除きます。)……… <input type="checkbox"/>																																											
<p>7 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額</p> <p>二面の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算し、その番号を書きます。 番号 5</p> <p>(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 (100円未満の端数切捨て) ※ 二面の⑮の金額を転記します。 ⑮ 800000</p> <p>※下の適用を受ける場合には、該当する文字を○で囲んでください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>適用期間の特例</td> <td>重複適用</td> <td>重複適用の特例</td> <td>※左の重複適用(の特例)の適用を受ける場合に二面の⑮の金額を右に転記します。 ⑰ □□□□□□</td> </tr> </table>				適用期間の特例	重複適用	重複適用の特例	※左の重複適用(の特例)の適用を受ける場合に二面の⑮の金額を右に転記します。 ⑰ □□□□□□																																				
適用期間の特例	重複適用	重複適用の特例	※左の重複適用(の特例)の適用を受ける場合に二面の⑮の金額を右に転記します。 ⑰ □□□□□□																																								
<p>8 控除証明書の要否</p> <p>平成25年分以後に年末調整でこの控除を受けるため、控除証明書の交付を要する方は、右の「要する」の文字を○で囲んでください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">要する <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">要しない <input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>整理欄</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>住</td> <td>寄家</td> <td>寄土</td> <td>加家</td> <td>加土</td> <td>残</td> <td>確</td> <td>証</td> <td>認定</td> <td>付1</td> <td>付2</td> <td>係</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">住民 台帳番号 一連番号</p>				要する <input checked="" type="checkbox"/>	要しない <input type="checkbox"/>	住	寄家	寄土	加家	加土	残	確	証	認定	付1	付2	係	A	B	C																							
要する <input checked="" type="checkbox"/>	要しない <input type="checkbox"/>																																										
住	寄家	寄土	加家	加土	残	確	証	認定	付1	付2	係	A	B	C																													

一面 提出用 ○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

○ 平成24年分（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算

次の該当する算式のうち、いずれか一の算式により計算します。

氏名 **国税 一郎**

住宅借入金等の年末残高の合計額 ※ 一面の⑨の金額を転記します。			⑨	6,000,000	円
番号	居住の用に供した日等	算式等	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 (100円未満の端数切捨て)		
1	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合 (2から7のいずれかを選択する場合を除きます。)	平成24年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成23年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成20年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成19年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成18年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成17年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成15年1月1日から平成16年12月31日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
		平成11年1月1日から平成13年6月30日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.005 =	⑬	00
2	住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成20年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.006 =	⑬	00
		平成19年中に居住の用に供した場合	⑨× 0.006 =	⑬	00
3	認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	平成21年6月4日から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.012 =	⑬	00
		平成24年中に居住の用に供した場合			
4	認定住宅が認定低炭素住宅に該当するとき	都市の低炭素化の促進に関する法律の施行の日以後に居住の用に供した場合	⑨× 0.01 =	⑬	00
5	高齢者等居住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特例を選択した場合	平成20年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合			
		⑤の金額(最高1,000万円)……⑥(6,000,000) ⑦の金額(2,000,000)×0.02+(⑧-⑦)×0.01=	⑬	80,000	円
6	断熱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特例を選択した場合	平成20年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合			
		⑤の金額(最高1,000万円)……⑥() ⑦の金額()×0.02+(⑧-⑦)×0.01=	⑬	00	円
7	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を選択した場合	平成23年1月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合	⑨× 0.012 =	⑬	00

※1 ⑬の金額を一面の⑭欄に転記します。
 ※2 ⑭欄のこの欄の金額は、居住の用に供した日の属する年に係る控除限度額となります。

○ 重複適用又は震災特例法の重複適用の特例を受ける場合には、次の⑮欄も記載します。
 2以上の居住の用に供した日の属する年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額がある場合には、その居住の用に供した日の属する年ごとに（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書を作成します。
 その明細書の⑮欄の金額の合計額を最も新しい居住の用に供した日の属する年の明細書の⑮欄に記載します。

重複適用を受ける場合	各明細書の控除額(⑬の金額)の合計額(居住の用に供した日の属する年に係る控除限度額のうち最も高い控除限度額が限度となります。)を記載します。	⑮	00	円
震災特例法の特例を受ける場合	各明細書の控除額(⑬の金額)の合計額を記載します。	⑮	00	円

※ ⑮の金額を一面の⑯欄に転記します。

二面提出用 ○ 二面は一面と一緒に提出してください。

○ 申告書への転記等

1 重複適用を受けない方

明細書一面の「7（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額」⑬の金額を申告書第一表の「税金の計算」欄の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除」に転記します。

また、申告書第二表の「特例適用条文等」欄に「居住開始年月日」等（例：平成24年4月13日居住開始）を次のように書きます。

(1) 高齢者等居住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適用を受ける場合

【記載例】

特例適用条文等

増 平成24年4月13日 居住開始

(2) 断熱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適用を受ける場合

【記載例】

特例適用条文等

断 平成24年4月13日 居住開始

2 重複適用を受ける方

重複適用を受ける方の申告書への転記等については、税務署におたずねください。