

# 令和2年分 住宅借入金等特別控除を受けられる方へ(新築・購入用)

税務署

## ■ 本説明書の目的 ■

本説明書は、住宅ローンにより住宅の新築・購入をして、自己の居住の用に供した方が、初めて住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）を受ける場合の適用要件や必要な手続の概要を説明するものです。

※ 令和2年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。

## 【制度の概要】

個人が、国内において、住宅の新築・購入（新築等）をして、自己の居住の用に供した場合において、住宅の新築等のための借入金等（住宅ローン）を有するときは、その居住の用に供した年以後10年間（その住宅の新築等が特別特定取得（16ページ）に該当する場合には、13年間）の各年にわたり、その年分の所得税額から、その年の12月31日における住宅ローンの残額に応じて計算した金額を控除することとされています。これを「住宅借入金等特別控除」（住宅ローン控除）といいます。

※ 本説明書で使用する用語の説明などにつきましては、16ページをご参照ください。

※ 制度の詳細等をお知りになりたい方は、国税庁ホームページ（タックスアンサー）（<https://www.nta.go.jp>）をご確認ください。

※ 住宅の増改築等について住宅借入金等特別控除を受けられる方は、『令和2年分（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を受けられる方へ（住宅の増改築用）』をご覧ください。

## 【必要な手続】

次の書類を『確定申告書』に添付して税務署に提出します。

確定申告書に添付すべき計算明細書	
全ての方	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書
連帯債務がある方	(付表) 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
確定申告書に添付すべき書類	
適用する控除の種類により異なります。 2ページの「控除の種類判定」で判定された控除の種類に従い、適用要件を満たしているかを確認した上、提出書類をご用意ください。	

申告書と計算明細書は、国税庁ホームページで作成できます!!

確定申告

検索

## 控 除 の 種 類 判 定

○次の表に従い、対象となる控除を判定します。

区分	対象となる控除	該当ページ
一般住宅の新築等	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A1</span> 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除	3 ページ
認定住宅の新築等	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A2</span> 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除	4 ページ
中古住宅の購入	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A3</span> 中古住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除	5 ページ

○「一般住宅」、「認定住宅」、「中古住宅」は次のとおりです。

用語	説明
一般住宅	(下記の) 認定住宅・中古住宅に該当しない住宅をいいます。
認定住宅	次のいずれかに該当する住宅をいいます。 ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅 ② 都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物又は低炭素建築物とみなされる特定建築物
中古住宅	建築後に使用されたことのある住宅で次のいずれかの基準を満たす住宅をいいます。 ① 経過年数基準 建築された日から購入の日までの期間が20年（マンションなどの耐火建築物については25年）以内であること (注) 耐火建築物とは、建物の登記事項証明書に記載された建物の構造のうち、建物の主たる部分の構成材料が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造(軽量鉄骨造は含まない。)、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものをいいます。 ② 耐震基準 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又はこれに準ずるものに適合することが購入の日前2年以内に証明されているもの  ※ 上記①又は②の基準を満たさない建築後使用されたことのある住宅(要耐震改修住宅)であっても、購入の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、居住の用に供した日までにその耐震改修により家屋が耐震基準に適合する場合も該当します。

(注) 新築等をした住宅が、上記のいずれの住宅に該当するかご不明な場合は、住宅の販売会社等にご確認ください。

## A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除

○適用要件に該当するかを確認し、以下の書類をご用意ください。  
(確認欄のすべてにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。)

	適 用 要 件	確 認 欄
1	新築等をした日から、6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
2	本年の12月31日(死亡した場合は、その日)まで引き続き居住の用に供している。	<input type="checkbox"/>
3	本年分の合計所得金額(16ページ)が3,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
4	住宅の床面積(登記事項証明書に表示されているもの)(16ページ)が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	<input type="checkbox"/>
5	10年以上の償還期間を有する住宅ローンによって住宅を取得している。	<input type="checkbox"/>
6	2以上の住宅を所有していない(所有している場合は主に居住している住宅である。)	<input type="checkbox"/>
7	入居した年及びその年の前2年後3年以内にマイホームを売却した場合などの譲渡所得の課税の特例等(3,000万円の特別控除など)(16ページ)を受けていない。	<input type="checkbox"/>

	確 定 申 告 書 に 添 付 す べ き 書 類	確 認 欄
1	金融機関等から交付された『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』【原本】	<input type="checkbox"/>
2	住宅の登記事項証明書【原本】	<input type="checkbox"/>
3	住宅の工事請負契約書又は売買契約書【写し】	<input type="checkbox"/>
4	(土地の購入に係る住宅ローンについて控除を受ける場合) ・土地の登記事項証明書【原本】 ・土地の売買契約書【写し】	<input type="checkbox"/>
5	(補助金等の交付を受けた方) 市区町村からの補助金決定通知書など補助金等の額を証する書類	<input type="checkbox"/>
6	(住宅取得等資金の贈与の特例(16ページ)を受けた方) 贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類【写し】	<input type="checkbox"/>
7	確定申告書に記載したマイナンバー(個人番号)の本人確認書類(マイナンバーカード(個人番号カード)の写しなど) ※ 確定申告書を提出する際に提示によることもできます。詳しくは、国税庁ホームページ又は『令和2年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き』をご確認ください。	<input type="checkbox"/>

※ 確定申告書への給与所得の源泉徴収票等の添付は不要です。  
なお、確定申告書には、源泉徴収票等の内容を記載する必要があります。税務署等で確定申告書を作成する場合には、源泉徴収票等が必要ですので、忘れずにお持ちください。

➔ ご準備できましたら、6ページの計算明細書の作成へお進みください。

## A2 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除

○適用要件に該当するかを確認し、以下の書類をご準備ください。  
 (確認欄のすべてにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。)

	適 用 要 件	確 認 欄
1	認定住宅（2 ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	新築等をした日から、6 か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	本年の12月31日（死亡した場合は、その日）まで引き続き居住の用に供している。	<input type="checkbox"/>
4	本年分の合計所得金額（16 ページ）が3,000 万円以下である。	<input type="checkbox"/>
5	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（16 ページ）が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	<input type="checkbox"/>
6	10 年以上の償還期間を有する住宅ローンによって住宅を取得している。	<input type="checkbox"/>
7	2 以上の住宅を所有していない（所有している場合は主に居住している住宅である。）。	<input type="checkbox"/>
8	入居した年及びその年の前2年後3年以内にマイホームを売却した場合などの譲渡所得の課税の特例等（3,000 万円の特別控除など）（16 ページ）を受けていない。	<input type="checkbox"/>

	確 定 申 告 書 に 添 付 す べ き 書 類	確 認 欄
1	<b>A1</b> 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（3 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1～7の書類	<input type="checkbox"/>
2	「認定住宅」であることを証する次の書類 ① 認定長期優良住宅の場合（両方が必要） ・ 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画の認定通知書【写し】 ・ 市区町村の住宅用家屋証明書【原本又は写し】 又は建築士等の認定長期優良住宅建築証明書【原本】 ② 低炭素住宅の場合（両方が必要） ・ 都道府県・市区町村等の低炭素建築物新築等計画の認定通知書【写し】 ・ 市区町村の住宅用家屋証明書【原本又は写し】 又は建築士等の認定低炭素住宅建築証明書【原本】 ③ 低炭素住宅とみなされる特定建築物の場合 ・ 市区町村の住宅用家屋証明書（特定建築物用）【原本】	<input type="checkbox"/>

➔ ご準備できましたら、6 ページの計算明細書の作成へお進みください。

## A3 中古住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除

○適用要件に該当するかを確認し、以下の書類をご準備ください。  
 (確認欄のすべてにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。)

	適 用 要 件	確 認 欄
1	中古住宅（2 ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	購入をした日から、6 か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	本年の12月31日（死亡した場合は、その日）まで引き続き居住の用に供している。	<input type="checkbox"/>
4	本年分の合計所得金額（16 ページ）が3,000 万円以下である。	<input type="checkbox"/>
5	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（16 ページ）が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	<input type="checkbox"/>
6	10 年以上の償還期間を有する住宅ローンによって住宅を取得している。	<input type="checkbox"/>
7	2 以上の住宅を所有していない（所有している場合は主に居住している住宅である。）。	<input type="checkbox"/>
8	購入時及び購入後において、生計を一にする親族等（16 ページ）から購入した住宅でない。	<input type="checkbox"/>
9	入居した年及びその年の前2年後3年以内にマイホームを売却した場合などの譲渡所得の課税の特例等（3,000 万円の特別控除など）（16 ページ）を受けていない。	<input type="checkbox"/>

	確 定 申 告 書 に 添 付 す べ き 書 類	確 認 欄
1	<b>A1</b> 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（3 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1～7の書類	<input type="checkbox"/>
2	（中古住宅が耐震基準（2 ページ）を満たすものとして控除を受ける場合） 次のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築士等の耐震基準適合証明書【原本】</li> <li>・ 登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書【写し】</li> <li>・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書【原本】</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
3	（中古住宅が要耐震改修住宅（2 ページ※書き）に当たる場合） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震改修に係る工事請負契約書【写し】</li> <li>・ 次の①～④のうちいずれかの書類                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物の耐震改修計画の認定申請書【写し】及び耐震基準適合証明書【原本】</li> <li>② 耐震基準適合証明申請書【写し】及び耐震基準適合証明書【原本】</li> <li>③ 建設住宅性能評価申請書【写し】及び建設住宅性能評価書【写し】</li> <li>④ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書【写し】及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書【原本】</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>

➔ ご準備できましたら、6 ページの計算明細書の作成へお進みください。

# 住宅借入金等特別控除額の計算明細書の作成

- 次の書き方に従って、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』を作成してください。作成に当たっては、9ページ以降に掲載している記載例もご参照ください。  
 なお、作成した『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』は、ご用意いただいた書類と一緒に確定申告書に添付して税務署に提出する必要があります。

## 1 住所及び氏名

### 1 住所及び氏名

住所	郵便番号 -	整理番号	
	電話番号 ( )	(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。	
フリガナ		フリガナ	
氏名		氏名	

- あなたの住所及び氏名を記載します。  
 共有者がいる場合には、共有者の氏名も記載してください。

## 2 新築又は購入した家屋等に係る事項

### 2 新築又は購入した家屋等に係る事項

	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 令和	(平成 令和)
補助金等控除前の 取得対価の額	②	③
交付を受ける 補助金等の額	④	⑤
取得対価の額 (② - ④ (③ - ⑤))	⑥	⑦
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。	⑧	⑨
うち居住用部分 の(床)面積	⑩	⑪

### 3 増改築等をした部分に係る事項

居住開始年月日	⑫ 平成 令和
補助金等控除前の 増改築等の費用の額	⑬
交付を受ける 補助金等の額	⑭
増改築等の費用の額 (⑬ - ⑭)	⑮
⑬のうち居住用部分の金額	⑯

※ ⑮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。

### (家屋に関する事項)

- ①の欄には、新築等をした住宅に居住した年月日を記載します。
- ②の欄には、売買契約書(工事請負契約書)に記載された住宅の購入金額(請負金額)を記載します。
- ④の欄には、住宅の新築等に関し、補助金等の交付を受けた場合に、その補助金等の金額を記載します。
- ⑥の欄には、上記②欄に記載した住宅の購入金額(請負金額)から、上記④欄に記載した補助金等の金額を控除した金額を記載します。
- ⑧の欄には、登記事項証明書(建物)に記載された床面積の合計を記載します。
- ⑩の欄には、居住用に使用している部分の床面積を記載します。店舗や貸付等に使用していない場合は、上記⑧の欄と同じ面積となります。

### (土地等に関する事項)

- 住宅の新築等に併せて土地等を購入した場合には、土地等に関する事項を記載します。①の欄は、住宅の新築等をする前に土地を購入した場合に、その購入した年月日を記載し、その他の欄は、家屋の例に準じて記載してください。

### 3 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項

4 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項

なし又は5%	8%	10%	税率が10%の場合に②、③に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額(契約書等に記載された消費税額)	円
--------	----	-----	--	---

- 売買契約書（工事請負契約書）に記載された消費税・地方消費税の税率について、該当する欄に○を付けます。消費税・地方消費税の税率が10%である場合には、上記◎欄に記載した住宅の購入金額（請負金額）に含まれる消費税・地方消費税の金額も記載します。中古住宅を個人間売買によって購入した場合には、消費税が課されませんので、ご注意ください。

### 4 家屋や土地等の取得対価の額

5 家屋や土地等の取得対価の額

	①	②	③	④
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	□□□□/□□□□	□□□□/□□□□	□□□□/□□□□	□□□□/□□□□
(②、③、④) × ① ※共有でない場合は、②、③、④を書いてください。	②(② × ①の①)	③(③ × ①の①)	④(④ × ①の①)	⑤(⑤ × ①の①)
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
あなたの持分に係る取得対価の額等 (② - ③)	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□

- ①の欄には、登記事項証明書（建物）に記載されたあなたの持分を記載します。共有者がいない場合には、記載不要です。
- ②の欄には、「取得対価の額」×「①の割合」で計算した金額を記載します。
- ③の欄には、住宅の新築等に関し、住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合に、その特例を受けた金額を記載します。
- ④の欄には、上記②欄に記載した金額から、上記③欄に記載した住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額を控除した金額を記載します。
- 住宅の新築等に併せて土地等を購入した場合には、土地等に関する事項を記載します。家屋の例に準じて記載してください。

### 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

6 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

	⑥ 住宅のみ	⑦ 土地等のみ	⑧ 住宅及び土地等	⑨ 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	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
連帯債務に係るあなたの負担割合 (「付表」の⑩の割合) ※連帯債務がない場合には、「100.00」と書きます。	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
住宅借入金等の年末残高 (「付表」の⑪の金額) ※連帯債務がない場合には、⑤の金額を書きます。	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
④と⑦のいずれか少ない方の金額	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
居住用割合 ※90%以上である場合には、「100.00」と書きます。	⑥ ÷ ④	⑦ ÷ ④	⑧ ÷ ④	⑨ ÷ ④
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (④ × ⑨)	□□□□	□□□□	□□□□	□□□□
住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑥の⑩ + ⑦の⑩ + ⑧の⑩ + ⑨の⑩) ※ ⑪の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑪」欄に転記します。	□□□□			⑪ □□□□

- 『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』に記載された借入金等の区分に応じて、それぞれ「住宅のみ」、「土地等のみ」及び「住宅及び土地等」の欄に記載します。
- ⑤の欄には、『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』に記載された「年末残高」の額を記載します。
- ⑥の欄には、連帯債務がある場合のあなたの負担割合を記載します。連帯債務でない場合には、「100.00」と記載してください。
- ⑦の欄には、⑤ × ⑥で計算した金額を記載します。
- ※ 連帯債務がある場合の⑥、⑦欄は、『(付表) 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』により計算した金額を記載します。
- ⑧の欄には、④の金額と⑦の金額のいずれか少ない金額を記載します。

- ⑨の欄には、 $\text{㊦} \div \text{㊧}$ で計算した割合を記載します。店舗や貸付等に使用していない場合は、100.0 と記載してください。
  - ⑩の欄には、 $\text{㊨} \times \text{㊩}$ で計算した金額を記載します。
  - ⑪の欄には、⑩の欄の合計額を記載します。
- ※ ⑪の金額が4,000万円(注)を超える場合は、4,000万円(注)となります。  
(注) (特別) 特定取得に該当しない場合は、2,000万円となります。

## 6 (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額

### 8 (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 ※ 二面の該当する番号及び金額を転記します。		番号	<input type="text" value="20"/>	<input type="text" value="00000000"/>						
※次に該当する場合に、書いてください。										
同一年中に8%及び10%の消費税率が含まれる家屋の取得等又は増改築等をした場合は、右の欄に○をした上で、10%に係る部分の金額等を書いてください。	8%・10%同一年中取得	家屋:1 増改築等:2	㊦又は㊧の金額 (10%に係る部分のみ)	㊨	円	重複適用(の特例)を受ける場合は、右の該当する文字に○をした上で、二面の㊩の金額を転記してください。	重複適用	重複適用の特例	㊩	円
	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	㊦の㊦又は㊧の金額 (10%に係る部分のみ)	㊨	円		<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="23"/>

- 番号の欄には、二面の該当する番号を記載します。(一般住宅・中古住宅の場合は「1」、認定長期優良住宅の場合は「3」、認定低炭素住宅の場合は「4」を記載します。)
- ⑳の欄には、二面で計算した㊨の金額を記載します。
- 同一年中に消費税・地方消費税の税率が8%である住宅の新築等又は増改築等及び10%である住宅の新築等又は増改築等の両方がある場合には、以下のとおり記載します。
  - ・ 「8%・10%同一年中取得」の欄には、○を記載します。
  - ・ 番号の欄には、消費税・地方消費税の税率が10%であるものが住宅の新築等である場合には「1」、増改築等である場合には「2」を記載します。
  - ・ ㊨の欄には、上記㊦欄に記載した住宅の購入金額(請負金額)(上記番号の欄に記載した番号が「2」である場合には、㊦欄の金額)のうち、消費税・地方消費税の税率が10%である部分の金額を記載します。
  - ・ ㊨の欄には、上記㊦の㊦欄に記載した持分に係る取得対価の額等の金額(上記番号の欄に記載した番号が「2」である場合には、㊦の㊦欄の金額)のうち、消費税・地方消費税の税率が10%である部分の金額を記載します。

## 7 控除証明書の要否

### 9 控除証明書の交付を要しない場合

翌年分以後に年末調整でこの控除を受けるための、控除証明書の交付を要しない方は、右の「要しない」の文字を○で囲んでください。	要しない
---	------

- 給与所得者の方は、2年目以降の住宅借入金等特別控除については、年末調整で適用を受けることができます。その際に必要となる控除証明書の交付を要する方は、この欄には何も記載しないでください。後日「住宅借入金等特別控除証明書」を税務署から送付します。
- ※ 控除証明書の交付を要しない方は、「要しない」の欄に○を記載します。

## (参考) 翌年以降における住宅借入金等特別控除の適用について

### 【給与所得者が年末調整によってこの控除の適用を受ける場合】

適用1年目の確定申告によりこの控除の適用を受けた給与所得者は、2年目以降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場合には、①後日税務署から送付される住宅借入金等特別控除証明書、②住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書を給与支払者に提出してください。

### 【確定申告書を提出してこの控除の適用を受ける場合】

確定申告書を提出してこの控除の適用を受けようとする場合には、①(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書又は住宅借入金等特別控除証明書、②住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書を添付して確定申告書を所轄税務署に提出する必要があります。



## 【記載例 ①】

### ○住宅を購入した場合（一般の住宅・共有者なし・土地の購入あり）

居住開始年月日	令和2年11月1日
住宅及び土地の購入金額	50,000,000円（うち、消費税額 2,000,000円）
住宅の床面積（うち居住用）	150.00㎡（150.00㎡）
土地の総面積（うち居住用）	300.00㎡（300.00㎡）
住宅借入金の年末残高（当初借入金額）	49,000,000円（50,000,000円）
住宅借入金の区分	住宅及び土地等

※ 「確定申告書に添付すべき書類」から計算明細書へ記載する事項の表示例

#### 不動産売買契約書

売買代金総額	5 0 0 0 0 0 0 0 0 円
土地代金	2 8 0 0 0 0 0 0 0 円 <b>②</b>
建物代金	2 2 0 0 0 0 0 0 0 円 <b>①</b>
（うち消費税額及び地方消費税額の合計額）	2 0 0 0 0 0 0 0 0 円 <b>⑤</b>

#### 建物の登記事項証明書

表題部（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号
所在図番号	余白		
所在	〇〇市△△町××-××-×		余白
家屋番号	×番		余白
①種類	②構造	③床面積	原因及びその日付〔登記の日付〕
居室	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	令和2年10月20日新築 〔令和2年10月31日〕

#### 土地等の登記事項証明書

表題部（土地の表示）	調製	余白	不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在	〇〇市△△町××-××-×		余白
家屋番号	×番		余白
①地番	②地目	③地積	原因及びその日付〔登記の日付〕
×番	宅地	300.00	不詳 〔令和2年9月30日〕
所有者	〇〇市△△町××-××-× 国税太郎		

#### 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	〇〇市△△町××-××-×	
	氏名	国税太郎	
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
住宅借入金等の金額	年末残高	49,000,000 円 <b>⑥</b>	
	当初金額	令和2年10月31日 50,000,000 円	
償還期間又は賦払期間	令和2年11月から令和32年10月までの30年 月間		
(摘要)			

# 令和 〇 2 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

FA4022

〇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。〇住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて付表を使用します。

## 1 住所及び氏名

郵便番号 -  
住所 ○〇市△△町××-××-×  
電話番号 ( )  
フリガナ コタゼイ タロウ  
氏名 国税 太郎

整理番号

(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。

フリガナ 氏名 氏名

一面 提出用

## 2 新築又は購入した家屋等に係る事項

	家屋に関する事項	土地等に関する事項
居住開始年月日	平成 〇 2 . 1 1 . 〇 1	平成
補助金等控除前の取得対価の額	2 2 0 0 0 0 0 0	2 8 0 0 0 0 0 0
交付を受ける補助金等の額		
取得対価の額 (⑩ - ⑪ - ⑫)	2 2 0 0 0 0 0 0	2 8 0 0 0 0 0 0
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。	1 5 0 . 〇 〇	3 〇 〇 . 〇 〇
うち居住用部分の(床)面積	1 5 0 . 〇 〇	3 〇 〇 . 〇 〇

## 3 増改築等をした部分に係る事項

	円
居住開始年月日	平成
補助金等控除前の増改築等の費用の額	㉞
交付を受ける補助金等の額	㉟
増改築等の費用の額 (㉞ - ㉟)	㉟
増改築等した部分の金額	㊱

※ ㉞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。

## 4 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額に関する事項

税率は5% 8% 10%  
税率が10%の場合に㉞、㉟に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額 (契約書等に記載された消費税額) 2 〇 〇 〇 〇 〇 〇

1

3

各階の合計を記載します

2

4

5

〇この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

## 5 あなたの共有持分

	①	②	③	④
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。				
( ㉞ , ㉟ , ㊱ ) × ①	2 2 0 0 0 0 0 0	2 8 0 0 0 0 0 0	5 0 0 0 0 0 0 0	
※共有でない場合は、㉞、㉟、㊱を書いてください。				
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額				
あなたの持分に係る取得対価の額等 ( ㉞ - ㉟ )	2 2 0 0 0 0 0 0	2 8 0 0 0 0 0 0	5 0 0 0 0 0 0 0	

## 6 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

	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			4 9 0 0 0 0 0 0	
連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表)の⑭の割合			1 〇 〇 . 〇 〇	
※連帯債務がない場合には、100.00%を書きます。				
住宅借入金等の年末残高 (付表)の⑮の金額			4 9 0 0 0 0 0 0	
※連帯債務がない場合には、⑮の金額を書きます。				
④と⑦のいずれか少ない方の金額			4 9 0 0 0 0 0 0	
居住用割合 ※90%以上ある場合には、100.0%と書きます。			1 〇 〇 . 〇	
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑧ × ⑨)			4 9 0 0 0 0 0 0	
住宅借入金等の年末残高の合計額 (⑤の⑩ + ⑥の⑩ + ⑦の⑩ + ⑧の⑩)				4 〇 〇 〇 〇 〇 〇 〇

## 7 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。)

次の⑫欄から⑮欄に補助金等控除後の金額を書いてください。これらの金額が50万円を超えるとき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ます。詳しくは、控用の裏面を参照してください。	⑫ 高齢者等居住改修工事等の費用の額	⑬ 断熱改修工事等の費用の額	⑭ 特定断熱改修工事等の費用の額	⑮ 特定多世帯同居改修工事等の費用の額
⑯ 特定耐久性向上改修工事等の費用の額	⑰ 特定の増改築等工事の費用の合計額 (⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮)	⑱ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額 (⑰又は⑰ × ①)	特定の増改築等住宅借入金等、特定断熱改修住宅借入金等又は特定多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高 (⑱と⑱のいずれか少ない方の金額で最高200万円。ただし、住宅の増改築等(特定多世帯同居改修工事等に係るものを除きます)が特定取得(第二面参照)に該当しない場合は、最高200万円。)	

## 8 (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 ※ 二面の該当する番号及び金額を転記します。 番号 1 20 4 〇 〇 〇 〇 〇

※次に該当する場合に、書いてください。

同一年中に8%及び10%の消費税率が含まれる家屋の取得等又は増改築等をした場合は、右の欄に○をした上で、10%に係る部分の金額等を書いてください。	8%・10%同一年中取得	家屋:1増改築等:2	㉞又は㉟の金額10%に係る部分のみ	㉞又は㉟の金額10%に係る部分のみ	重複適用 (の特例)を受ける場合は、右の該当する文字に○をした上で、二面の⑳の金額を転記してください。	重複適用	重複適用の特例
	○				㉟		〇 〇

## 9 控除証明書の交付を要しない場合

翌年分以後に年末調整でこの控除を受けるための、控除証明書の交付を要しない方は、右の「要しない」の文字を○で囲んでください。

整理欄

登録	登記	契据	契据	残	確	証	認	付	返	A	B	C

住民 台帳番号 一連番号

令和02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 太郎

住宅借入金等の年末残高の合計額 ※ 一面の⑪の金額を転記します。		⑪		40000000 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)	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られる場合(2から8のいずれかを選択する場を除きます。)	平成26年1月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高40万円) 円 400000	4	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26年1月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高50万円) 円 00	
		平成25年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高20万円) 円 00			認定住宅が認定低炭素住宅に該当するとき	平成25年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高30万円) 円 00
		平成24年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高30万円) 円 00			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選択した場合	平成24年12月4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 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高40万円) 円 00
		平成23年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高40万円) 円 00			住宅の増改築等が特定取得に該当するとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	平成28年1月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 住宅の増改築等が特定取得に該当するとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	(最高12万5千円) 円 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 ⑪ × 0.004 = ⑫	(最高8万円) 円 00	5	住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	平成19年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.004 = ⑫	(最高10万円) 円 00	
		平成25年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高50万円) 円 00			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	平成24年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高30万円) 円 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26年1月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高50万円) 円 00	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を選択した場合	平成28年1月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 住宅の増改築等が特定取得に該当するとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	(最高12万5千円) 円 00	
		平成25年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高30万円) 円 00			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	(最高12万円) 円 00	
		平成24年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.01 = ⑫	(最高40万円) 円 00			多世帯同居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選択した場合	平成28年4月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪の金額(最高1,000万円) ……⑬( ) ⑭の金額( ) × 0.02 + (⑬ - ⑭) × 0.01 = ⑮	(最高12万5千円) 円 00
		平成23年中に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.012 = ⑫	(最高60万円) 円 00			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26年4月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.012 = ⑫	(最高60万円) 円 00
8		平成25年1月1日から平成26年3月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪ × 0.012 = ⑫	(最高36万円) 円 00	8		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 ⑪ × 0.012 = ⑫	(最高48万円) 円 00	

- ※1 ⑫欄の金額を一面の⑫欄に転記します。
- ※2 ⑫欄の括弧内の金額は、居住の用に供した日の属する年における住宅の取得等又は住宅の増改築等に係る控除限度額となります。
- ※3 (特別)特定取得とは、家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に含まれる消費税額等が、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その住宅の取得等をいいます。

- 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⑬欄を記載します。  
二以上の住宅の取得等又は住宅の増改築等に係る住宅借入金等の金額がある場合(これらの住宅の取得等又は住宅の増改築等が同一の年に属するもので、上記の表で同一の欄を使用して計算する場合を除きます。)には、その住宅の取得等又は住宅の増改築等ごとに(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(再び居住の用に供した方用)を作成します。  
その作成した各明細書の⑫欄の金額の合計額を最も新しい住宅の取得等又は住宅の増改築等に係る明細書の⑬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(⑫の金額)の合計額(住宅の取得等又は住宅の増改築等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。	⑬	円 00
震災特例法の重複適用の特例を受ける場合	各明細書の控除額(⑫の金額)の合計額を記載します。	⑬	円 00

※ ⑬欄の金額を一面の⑬欄に転記します。

二面は一面と一緒に提出してください。

## 【記載例②】

### ○住宅の取得等資金の贈与を受け、住宅を購入した場合

(マンション・共有者あり)

居住開始年月日	令和2年11月1日
住宅の購入金額	30,000,000円(うち、消費税額1,000,000円)
床面積(うち居住用)	110.00㎡(110.00㎡)
住宅借入金の年末残高(当初借入金額)	8,000,000円(9,000,000円)
住宅借入金の区分	住宅及び土地等
共有持分	1/2
住宅取得等資金の贈与の金額 (住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けている)	6,000,000円

「確定申告書に添付すべき書類」から計算明細書へ記載する事項の表示例

#### 不動産売買契約書

売買代金総額			3	0	0	0	0	0	0	0	0	円
土地代金												円
建物代金												円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)				1	0	0	0	0	0	0	0	円

建物と土地の金額が区分されていない場合

※ マンション等の購入については、売買契約書等に住宅と土地の取得価額が区分して記載されていない場合でも、その購入に係る消費税・地方消費税の税率が10%であるときには、それぞれの取得価額を記載する必要がありますので、消費税等の額を基礎として住宅の取得価額を計算します。

※ 土地の譲渡については消費税が非課税とされていますので、消費税額を消費税率(この場合は10%)で割り返すことにより、住宅の取得価額を計算することができます。

#### 計算例

$$1,000,000 \text{円 (消費税額)} \div 10\% \text{ (消費税率)} = 10,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税抜))}$$

$$10,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税抜))} + 1,000,000 \text{円 (消費税額)} = 11,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税込))} \quad \text{①}$$

$$30,000,000 \text{円 (住宅と土地の取得価額の合計額)} - 11,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税込))} = 19,000,000 \text{円 (土地の取得価額)} \quad \text{②}$$

※ その購入に係る消費税・地方消費税の税率が10%である場合以外の場合であって、住宅と土地等で共有持分割合や居住用割合が異なるなど、それぞれの取得価額を記載する必要があるときは、上記の消費税等の額を基礎として住宅の取得価額を計算する方法などの合理的な方法により計算します。

なお、上記以外の場合であって、住宅と土地等の購入に係る借入金等が一括借入である場合、住宅と土地等の取得価額の合計額を「住宅の取得対価の額」として、差し支えありません。

## 建物の登記事項証明書

### ○建物の床面積の表示

表 題 部 (専有部分の建物の表示)		調製	余 白	不動産番号
所在図番号	余 白			
所 在	〇〇市△△町××-××-×			余 白
家 屋 番 号	×番			余 白
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積		原因及びその日付〔登記の日付〕
居室	鉄筋コンクリート造5階建	2階部分 110 00		令和2年10月20日新築 〔令和2年10月31日〕

3

### ○土地の床面積の表示

マンションのように区分所有建物の場合には、所有分の土地の面積の表示がないため、敷地権の目的である土地全体の面積から合理的な方法により計算します。合理的な計算方法として、建物の床面積を基に以下のとおり計算する方法があります（建物の登記事項証明書に記載されています）。

①構造	② 床 面 積	原因及びその日付（登記の日付）
鉄筋コンクリート造階屋根5階建	1階	2122 59
	2階	2090 50
	3階	2079 79
	4階	2079 79
	5階	2079 79
		令和2年10月31日

建物全体の床面積表示例の場合は、各階の床面積を合計し、10452.46㎡になります。

土地全体の面積

表 題 部 (敷地権の目的である土地の表示)				
①土地の符号	② 所在及び地番	③ 地目	④ 地 積	登 記 の 日 付
1		宅地	16447 18	

### 計算例

$$16447.18 \text{ (土地全体の面積)} \times \frac{110.00 \text{ (専有部分の建物の床面積)}}{10452.46 \text{ (建物全体の床面積)}} = 173.08 \text{ (敷地権を有する部分の土地の面積)}$$

4

※ 敷地権の割合(所有権割合)が表示されている場合には、その割合を用いて計算しても差し支えありません。

### ○共有持分の表示

【権利部（甲区）】（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和2年10月31日	共有者 〇〇市△△町××-××-× 持分2分の1 国税 太郎 〇〇市△△町××-××-× 国税 花子

6

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	〇〇市△△町××—××—×
	氏 名	国税 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	
住宅借入金等の金額	年末残高	8,000,000 円
	当初金額	令和2年10月31日 9,000,000 円
償還期間又は賦払期間	令和2年11月から 令和32年10月まで の 30 年 月間	
(摘要)		

ご注意ください!!

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を受けている場合

①住宅の新築等に関し補助金等を受ける場合、②住宅取得等資金の贈与を受けており、贈与税の申告において「住宅取得等資金の贈与の特例」(16 ページ) の適用を受けている場合には、その交付を受ける金額又は適用を受けた金額を住宅の購入金額から差し引いて計算します。

なお、住宅と土地等の取得対価の額をそれぞれ記載している場合で、住宅取得等資金を家屋と土地等のいずれの取得等に充てたか明らかでない場合には、取得対価の額で按分した金額をそれぞれの取得に充てたものとして差し支えありません。

計算例

$$\begin{array}{l}
 \begin{array}{l} 6,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額)} \end{array} \div \begin{array}{l} 30,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅と土地の取得価額の合計額)} \end{array} \\
 \times \begin{array}{l} 11,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅の取得価額 (税込))} \end{array} = \begin{array}{l} 2,200,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち住宅部分)} \end{array} \quad \text{⑦}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \begin{array}{l} 6,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額)} \end{array} - \begin{array}{l} 2,200,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち住宅部分)} \end{array} \\
 = \begin{array}{l} 3,800,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち土地部分)} \end{array} \quad \text{⑧}
 \end{array}$$





## (参考) 用語の説明など

用語	説明
特別特定取得	その住宅の新築等の対価の額に含まれる消費税等（消費税・地方消費税）の額が10%の税率により課されるべきものである場合の、その住宅の新築等をいいます。
特定取得	その住宅の新築等の対価の額に含まれる消費税等（消費税・地方消費税）の額が8%又は10%の税率により課されるべきものである場合の、その住宅の新築等をいいます。
合計所得金額	次の①と②の合計額に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額をいいます。 ① 事業所得、不動産所得、給与所得、総合課税の利子所得・配当所得・短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益の通算後の金額） ② 総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益の通算後の金額）の2分の1の金額 ☆ 申告分離課税の所得がある場合には、それらの所得金額（長(短)期譲渡所得については特別控除前の金額）の合計額を加算した金額です。また、純損失や雑損失の繰越控除など、損失の繰越控除の適用を受けている場合は、その適用前の金額をいいます。
床面積	登記事項証明書に表示されている床面積をいいます。ただし、マンションなどのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、登記事項証明書上の専有部分の床面積をいいます。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。
親族等	親族のほか、次の①から③のいずれかに該当する方をいいます。 ① 婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある方 ② 家屋を購入した人から受ける金銭その他の資産によって生計を維持している方 ③ ①、②又は親族の方と生計を一にするこれらの方
住宅取得等資金の贈与の特例	「住宅取得等資金の贈与税の非課税」又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」をいいます（詳しくは、『贈与税の申告のしかた』をご覧ください。）。
譲渡所得の課税の特例等	次の特例をいいます。 ① 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 ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除（3,000万円の特別控除）（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除を除く。） ③ 特定の居住用財産の買換え・交換をした場合の長期譲渡所得の課税の特例 ④ 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・交換の場合の譲渡所得の課税の特例

### ～市区町村からのお知らせ～

詳しくは、お住まいの市区町村にお尋ねください。

## 個人住民税の住宅借入金等特別税額控除制度について

平成21年1月1日以降に居住の用に供した方のうち、所得税の額から控除しきれなかった住宅借入金等特別控除額がある方については、翌年度分の個人住民税から控除できる場合があります。

この制度の適用を受けるためには、年末調整によりこの制度の適用を受けている方を除き、原則として確定申告期限までに住宅借入金等特別控除を受けるための確定申告書を所轄税務署へ提出する必要がありますのでご注意ください。