

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

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・購入又は増改築をして、自己の居住の用に供していた方が、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、(特定増改築等)住宅借入金等特別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3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】

住宅を居住の用に供しなくなった後の各年分については、原則として、その住宅に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることはできません。ただし、勤務先からの転任の命令に伴う転居などのやむを得ない事由により居住の用に供しなくなった場合には、一定の手続を行うことにより、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用年のうち、再び居住の用に供した年以後の各適用年について、控除の適用又は再適用を受けられる場合があります。なお、再び居住の用に供した日の属する年にその住宅を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年以後の各適用年について適用又は再適用を受けることとなります。

※ (特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用期間は延長されません。

具体的には、次のいずれかの場合に該当する方が対象となります。

F1 再び居住の用に供した場合の再適用（以前に控除の適用を受けていた方）

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けていた方が、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その適用を受けていた住宅に居住しなくなった後、その事由が解消し、その住宅を再び居住の用に供した場合

F2 再び居住の用に供した場合の適用（一度も控除の適用を受けていない方）

居住用の住宅の新築等をして、居住の用に供した方が、その居住の用に供した日から同年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によりその住宅に居住しなくなった後、その事由が解消し、その住宅を再び居住の用に供した場合

※ 制度の詳細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）をご確認ください。

F1 再び居住の用に供した場合の再適用を受けられる方 (以前に控除を受けていた方)

住宅を居住の用に供しなくなる日までに必要な手続

住宅を居住の用に供しなくなる日までに、『転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書』の所定の欄に必要な事項を記載して、住宅の所在地の所轄税務署に提出する必要があります。

また、税務署から『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・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』の交付を受けている場合には、それらの未使用分をこの届出書と一緒に提出する必要があります。

※ 『転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書』は、国税庁ホームページに掲載しています。

再適用を受ける最初の年分に必要な手続き

○適用要件に該当するかを確認し、次の書類を『確定申告書』と一緒に税務署に提出します。
(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 | 住宅を居住の用に供しなくなった日の属する年の前年分以前において、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けていた。 | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 居住の用に供しなくなったことが、①給与等の支払をする者(勤務先)からの転任の命令に伴う転居、②その他①に準ずるやむを得ない事由によるものである。 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 再び居住の用に供した日以後の各年においてその年の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。 ※ 再び居住の用に供した日の属する年にその住宅を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年以後の各年について再適用を受けることとなります。 | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 本年分の合計所得金額(4ページ)が3,000万円以下である。 | <input type="checkbox"/> |
| 5 | 住宅を居住の用に供しなくなる日までに、『転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書』を、住宅の所在地の所轄税務署に提出している。 | <input type="checkbox"/> |

| | 確 定 申 告 書 に 添 付 す べ き 書 類 | 確 認 欄 |
|---|--|--------------------------|
| 1 | (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 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"/> |
| 3 | (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 | <input type="checkbox"/> |

※ 計算明細書の記載については5・6ページを参照してください。

F2 再び居住の用に供した場合の適用を受けられる方 (一度も控除の適用を受けていない方)

○住宅を居住の用に供しなくなる日までに必要な手続はありません。

適用を受ける最初の年分に必要な手続き

○適用要件に該当するかを確認し、次の書類を『確定申告書』と一緒に税務署に提出します。
(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 | 住宅の取得等又は増改築等の日から6か月以内に居住の用に供している。 | <input type="checkbox"/> |
| 2 | その住宅の取得等又は増改築等のための住宅借入金等がある。 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 再び居住の用に供した日以後の各年においてその年の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。 ※ 再び居住の用に供した日の属する年にその住宅を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年以後の各年について適用を受けることとなります。 | <input type="checkbox"/> |
| 4 | 本年分の合計所得金額（4ページ）が3,000万円以下である。 | <input type="checkbox"/> |
| 5 | その他（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用要件を満たしている。 ※ 当初居住年の『住宅借入金等特別控除を受けられる方へ（新築・購入用）』又は『(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。 | <input type="checkbox"/> |

| | 確定申告書に添付すべき書類 | 確認欄 |
|---|--|--------------------------|
| 1 | (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 | <input type="checkbox"/> |
| 2 | 当初居住年における（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用に必要な書類 ※ 適用を受ける控除の種類や当初の居住年により、必要な書類が異なります。 詳しくは、当初居住年の『住宅借入金等特別控除を受けられる方へ（新築・購入用）』又は『(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。 | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 転任の命令その他これに準ずる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ことを明らかにする書類 | <input type="checkbox"/> |
| 4 | (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 | <input type="checkbox"/> |

(参考) 適用(再適用)の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】

確定申告により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。

(参考) 用語の説明

「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。

「(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

- 計算明細書の書き方については、『住宅借入金等特別控除を受けられる方へ(新築・購入用)』を参照してください。

令和 03 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

FA4023

1 住所及び氏名

| | | | |
|------|---|------|--|
| 住所 | 郵便番号 XXX-XXXX 〇〇市△△町X-XX-XX 電話番号 XXX (XXX) XXXX | 整理番号 | |
| フリガナ | コクゼイ タロウ | フリガナ | |
| 氏名 | 国税太郎 | 氏名 | |

(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。

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 28 4 13 | 平成 |
| 契約日 | 平成 | 平成 |
| 補助金等控除前の取得対価の額 | 15000000 | 17000000 |
| 交付を受ける補助金等の額 | | |
| 取得対価の額(②-③) | 15000000 | 17000000 |
| 総(床)面積 | 80.00 | 100.00 |
| うち居住用部分の(床)面積 | 80.00 | 100.00 |

3 増改築等をした部分に係る事項

| | |
|-------------------|----|
| 居住開始年月日 | 平成 |
| 契約日 | 平成 |
| 補助金等控除前の増改築等の費用の額 | |
| 交付を受ける補助金等の額 | |
| 増改築等の費用の額(②-③) | |
| ②のうち居住用部分の金額 | |
| 増改築等をした家屋の総床面積 | |

確定申告書の第一表の「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。

4 家屋や土地等の取得対価の額

| | (A) 家屋 | (B) 土地等 | (C) 合計 | (D) 増改築等 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|
| あなたの共有持分 | | | | |
| (①, ②, ③) × ① | 15000000 | 17000000 | 32000000 | |
| 住宅取得等資金の贈与の特を受けた金額等 | | | | |
| あなたの持分に係る取得対価の額等(②-③) | 15000000 | 17000000 | 32000000 | |

5 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% 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)

6 新型コロナウイルスの影響による入居遅延

あり

7 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

| | (E) 住宅のみ | (F) 土地等のみ | (G) 住宅及び土地等 | (H) 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 | | | 24600000 | |
| 連帯債務に係るあなたの負担割合(付表)の⑬の割合 | | | 100.00 | |
| 住宅借入金等の年末残高(⑤の⑬の金額) | | | 24600000 | |
| ④と⑦のいずれか少ない方の金額 | | | 24600000 | |
| 居住用割合 | | | 100.0 | |
| 居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高(⑧ × ⑨) | | | 24600000 | |
| 住宅借入金等の年末残高の合計額(⑤の⑩ + ⑥の⑩ + ⑧の⑩) | | | | 24600000 |

8 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。)

| | | | |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| 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⑱×Dの①) | ⑲ 特定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(⑱×⑲の①) |

9 (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 246000

※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 | ⑳又は⑲の金額(10%に係る部分のみ) | ㉑ | 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㉒の金額を転記してください。 | ㉒ |
| | | | ㉓の⑱又は⑲の④の金額(10%に係る部分のみ) | ㉔ | | |

10 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 登記簿 家屋 土地 家屋 土地 控除 証明 確定 住民

○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。○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、

確定申告書の第一表の「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。

令和03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①の金額を転記します。 | | | | ① 24,600,000 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) | 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8のいずれかを選択する場合があります。) | 平成26年1月1日から令和3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 ①×0.01=② | 20 | 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を選択した場合 | 平成29年1月1日から令和3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 ①の金額(最高1,000万円) ……③() ④の金額()×0.02 + (④-③)×0.01=⑤ | 20 | (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 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高20万円) 円 | 00 | | | |
| | | 平成24年中に居住の用に供した場合 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高20万円) 円 | 00 | | | |
| | | 平成24年中に居住の用に供した場合 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高30万円) 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 | ①×0.004=② | 20 | 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29年1月1日から令和3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 ①の金額(最高1,000万円) ……③() ④の金額()×0.02 + (④-③)×0.01=⑤ | 20 | (最高12万5千円) 円 | 00 |
| | | 平成19年中に居住の用に供した場合 | ①×0.004=② | 20 | | | (最高10万円) 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3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 ①×0.01=② | 20 | 7 | 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29年1月1日から令和3年12月31日までの間に居住の用に供した場合 | ①の金額(最高1,000万円) ……③() ④の金額()×0.02 + (④-③)×0.01=⑤ | 20 | (最高12万5千円) 円 | 00 |
| | 認定住宅が認定長期優良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 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高30万円) 円 | 00 | | | |
| | | 平成24年中に居住の用に供した場合 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高30万円) 円 | 00 | | | |
| | | 平成24年中に居住の用に供した場合 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高40万円) 円 | 00 | | | |
| 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3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 ①×0.01=② | 20 | 8 | 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3年12月31日までの間に居住の用に供した場合 | ①×0.012=② | 20 | (最高60万円) 円 | 00 |
| | | 平成25年中に居住の用に供した場合 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高36万円) 円 | 00 | | | |
| | | 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 | ①×0.01=② | 20 | | | (最高48万円) 円 | 00 | | | |
| | | 平成24年中に居住の用に供した場合 | ①×0.012=② | 20 | | | (最高48万円) 円 | 00 | | | |

(再び居住の用に供したことに係る事項)

転居年月日 平成29年 4月 25日 再居住開始年月日 令和3年 11月 30日

居住の用に使っていない期間の家屋の用途 賃貸の用 年 月 日 ~ 年 月 日
 空家 その他 ()

その家屋に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用 再び居住の用に供した場合の再適用 再び居住の用に供したことにより、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の再適用を受ける
 再び居住の用に供したことにより、初めてその家屋に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける

該当する区分の□にチェック(✓)します。

二面は一面と一緒に提出してください。

- ※1 ②欄の金額を一面の②欄に転記します。
- ※2 ②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。
- ※4 「(再び居住の用に供したことに係る事項)」欄は、再居住の特例の適用を受ける方が、転居年月日や再居住開始年月日などを記載します。

○ 明細書一面の「9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額」②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」等を記入します。

詳細は、『所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き(確定申告書A用)』の26ページ又は『所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き(確定申告書B用)』の26ページを参照してください。

記載例の場合、住宅の取得等が特定取得に該当するため、「居住開始年月日」の末尾に「(特定)」と記入します。

○ 特例適用条文等

平成28年4月13日 居住開始(特定)