

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・購入又は増改築等をして、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、令和4年1月1日から令和4年12月31日までの間に再び居住の用に供し、令和4年分所得税及び復興特別所得税の確定申告において、(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4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）

居住用の住宅の取得等又は増改築等をして、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。 ※ 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	A・Bのいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>
	A 住宅の床面積(4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。 本年分の合計所得金額(4ページ)が、3,000万円以下である。	/
	B 住宅を当初居住の用に供したのが令和3年中である。 住宅の取得等又は増改築等が特例特別特例取得(4ページ)に該当する場合であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額(4ページ)が、1,000万円以下である。	
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。 ※ 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	A・B・Cのいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>
	A	<input type="checkbox"/>
	住宅を当初居住の用に供したのが令和3年以前の年中である。	
	住宅の床面積(4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。	
	本年分の合計所得金額(4ページ)が、3,000万円以下である。	
	B	
	住宅を当初居住の用に供したのが令和3年中である。	
	住宅の取得等又は増改築等が特例特別特例取得(4ページ)に該当する場合であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	
	本年分の合計所得金額(4ページ)が、1,000万円以下である。	
C		
住宅を当初居住の用に供したのが令和4年中である。		
住宅の床面積(4ページ)の2分の1以上が専ら自己の居住用である。		
住宅の取得等又は増改築等の区分に応じた、住宅の床面積(4ページ)と本年分の合計所得金額(4ページ)に関する要件を満たしている(詳しくは、「令和4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)」又は「令和4年分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)」を参照してください。)		
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。
特別特定取得	その住宅の取得等又は増改築等の対価の額に含まれる消費税・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、その住宅の取得等又は増改築等をいいます。
特別特例取得	特別特定取得に係る契約が以下の期間内に締結されているものをいいます。 ① 居住用家屋の新築の場合 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間 ② 新築住宅の購入、中古住宅の購入又は増改築等の場合 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間
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40㎡以上50㎡未満の住宅の取得等又は増改築等をいいます。
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。

「(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 〇4 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 FA4024

1 住所及び氏名

住所	郵便番号 XXX-XXXX 〇〇市△△町×-××-×× 電話番号 XXX (XXX) XXXX	フリガナ コウ ベイ タ ロウ	氏名 国税太郎	整理番号	フリガナ	氏名
----	---	-----------------	---------	------	------	----

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 29 年 4 月 13 日	居住開始年月日	
契約日	平成	契約日	
補助金等控除前の取得対価の額	150000000	補助金等控除前の取得対価の額	170000000
交付を受ける補助金等の額		交付を受ける補助金等の額	
取得対価の額(②-③)	150000000	取得対価の額(②-③)	170000000
総(床)面積	80.00	総(床)面積	100.00
うち居住用部分の(床)面積	80.00	うち居住用部分の(床)面積	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。

不動産番号

家屋		土地	
----	--	----	--

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				
(④、⑤、⑥) × ①	150000000	170000000	320000000	
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等				
あなたの持分に係る取得対価の額等(②-③)	150000000	170000000	320000000	

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

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			246000000	
連帯債務に係るあなたの負担割合(付表)の④の割合			100.00	
住宅借入金等の年末残高(付表)の⑤の金額			246000000	
④と⑦のいずれか少ない方の金額			246000000	
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)			246000000	
住宅借入金等の年末残高の合計額(⑤の⑩ + ⑦の⑩ + ⑥の⑩)				246000000

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。)

高年齢者等居住改修工事等の費用の額	断熱改修工事等の費用の額	特定断熱改修工事等の費用の額	特定多世帯同居改修工事等の費用の額
特定耐久性向上改修工事等の費用の額	特定増改築等工事の費用の合計額(⑫+⑬+⑭+⑮)	あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額(⑫又は⑬×Dの⑬)	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

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 2 20 246000

※次に該当する場合に、書いてください。

同一一年中に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% 同一一年中取得	家屋:1 ⑫又は⑬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⑬の金額を転記してください。	23
--	----------------	--------------------------	----	--	----

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	家屋	土地	家屋	土地	残	確	証	認

○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。

