

令和5年中に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5年1月1日から令和5年12月31日までの間に再び居住の用に供し、令和5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5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ときがあります。

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。

- 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） **F1**
(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
- 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） **F2**
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

※ 制度の詳細等は、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。

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又は業務センター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。

※ 一部の税務署については郵送での確定申告書等の提出先が業務センターになります。詳しくは、国税庁ホームページをご確認ください。

再適用を受ける最初の年分に必要な手続

○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・Cのいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>	
	A	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。	<input type="checkbox"/>
	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。 住宅の取得又は増改築等の区分に応じた、住宅の床面積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、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。	
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又は業務センターに提出している。	<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

○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	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"/>
4	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"/>
5	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年中又は令和5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(※1)。		
6	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(※1)。	<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(※1、2)	<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"/>

※1 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。

※2 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。

(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又は業務センター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	<p>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。</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>☆ 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。</p>
特例特別特例取得	<p>その住宅の取得等又は増改築等が特別特定取得(※)に該当する場合に、その契約が次の期間内に締結されているときで、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得等をいいます。</p> <p>① 居住用家屋の新築 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間</p> <p>② 新築住宅・中古住宅等の購入の場合 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間</p> <p>※ 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をいいます。</p>
床面積	<p>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。</p>

令和05年分（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算

氏名 **国 税 大 郎**

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。

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	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(4から12のいずれかを選択する場合を除きます。)	令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に居住の用に供した場合(※1)	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき	⑪×0.01= ⑫ (最高40万円) 円	8	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31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 ⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万5千円) 円
2		新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき	⑪×0.007= ⑫ (最高21万円) 円	00			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万円) 円	
3		中古住宅又は増改築に該当するとき	⑪×0.007= ⑫ (最高14万円) 円	00					00
4		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	⑪×0.01= ⑫ (最高40万円) 円	9	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31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 ⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万5千円) 円
5	認定住宅等が認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当するとき	⑪×0.01= ⑫ (最高20万円) 円	246,000	00			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万円) 円	
6	認定住宅等が認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当するとき	⑪×0.01= ⑫ (最高50万円) 円	00	00	10	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31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	⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万5千円) 円
7	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高35万円) 円	00	00			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき ⑬の金額(最高1,000万円) ……⑭() ⑮の金額()×0.02 + (⑬-⑮)×0.01=	⑯ (最高12万円) 円	
8	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高31万5千円) 円	00	00	11	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	令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に居住の用に供した場合(※1)	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき	⑪×0.012= ⑫ (最高60万円) 円
9	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高21万円) 円	00	00			新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき	⑪×0.009= ⑫ (最高45万円) 円	
10	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高28万円) 円	00	00	12	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	中古住宅に該当するとき	⑪×0.009= ⑫ (最高27万円) 円	00
11	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高21万円) 円	00	00			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	⑪×0.012= ⑫ (最高60万円) 円	
12	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※5)	⑪×0.007= ⑫ (最高21万円) 円	00	00			平成26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

二面は一面と一緒に提出してください。

(再び居住の用に供したことに係る事項)

※1 「令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に居住の用に供した場合」欄の「住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき」欄は、令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に居住の用に供した場合のみが対象となります。

※2 ⑫欄の金額を一面の⑫欄に転記します。

※3 ⑫欄の括弧内の金額は、居住の用に供した住宅の取得等又は住宅の増改築等に該当するときの金額です。

※4 (特例)特別特例取得及び(特別)特別特例取得の特例の裏面の「用語の説明」を参照してください。

※5 「ZEH水準省エネ住宅」又は「省エネ基準適合住宅」に該当し、(特例)特別特例取得に該当する場合は、番号「1」の「住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき」欄にて計算してください。

※6 「(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ず方が、転居年月日と再居住開始年月日を記載します。

転居年月日	平成30年 4月 25日	再居住開始年月日	令和5年 11月 30日
再居住の用に供していない期間の家屋の用途	<input type="checkbox"/> 賃貸の用 <input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 【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	<input type="checkbox"/> 【再び居住の用に供した場合の適用】 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。

- 明細書一面の「9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額」⑫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』の25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)」と記入します。

○ 特例適用条文等

平成29年4月13日 居住開始(特)