

令和6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、令和6年1月1日から令和6年12月31日までの間に自己の居住の用に供した方が、令和6年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告におい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6年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。
- ※ 住宅ローンにより住宅の新築・購入をして、令和5年12月31日以前に居住の用に供した場合には、控除の種類・要件・計算方法などが本説明書に記載された内容と異なります。詳しくは、国税庁ホームページ（タックスアンサー）をご覧ください。

【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年間又は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ができます。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いては、2・3・4ページをご参照ください。
- ※ 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。
- ※ 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6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』に添付して税務署又は業務センターに提出します。

- ※ 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。

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、提出書類をご準備ください。

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!!

作成コーナー

検索

控 除 の 種 類 判 定

○次の表に従い、該当ページをご確認ください。

住宅の区分等に関する各種用語の説明については、2・3ページにある「用語の説明」を必ずご確認ください。

区分	対象となる控除	該当ページ
認定住宅の新築等	A1 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除	6ページ
ZEH水準省エネ住宅の新築等 省エネ基準適合住宅の新築等	A2 ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除	7ページ
買取再販住宅の購入	A3 買取再販住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除	8ページ
買取再販認定住宅等の購入	A4 買取再販認定住宅等の購入に係る住宅借入金等特別控除	9ページ
中古住宅の購入	A5 中古住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除	10ページ
その他の住宅の新築等	A6 その他の住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除	11ページ

○本説明書で用いられている「用語の説明」は次のとおりです。

用語	説明
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
ZEH水準省エネ住宅	認定住宅以外の住宅でエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅（断熱等性能等級5以上及び一次エネルギー消費量等級6以上の住宅）をいいます。
省エネ基準適合住宅	認定住宅及びZEH水準省エネ住宅以外の住宅でエネルギーの使用の合理化に資する住宅（断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上の住宅）をいいます。

用語	説明
買取再販住宅	<p>次の①から⑥の要件をすべて満たす住宅をいいます。</p> <p>① 宅地建物取引業者から取得した住宅であること</p> <p>② 宅地建物取引業者から取得した時点において、次の(1)及び(2)を満たすこと</p> <p>(1) 新築した日から10年を経過した住宅であること</p> <p>(2) 建築後に使用されたことのある住宅であること</p> <p>③ 宅地建物取引業者からの取得前2年以内にその宅地建物取引業者が取得をし、次のいずれかの工事（増改築等工事証明書によりこれらの工事に該当することが証明されたもの）を行い、販売した住宅であること</p> <p>(1) 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替えの工事</p> <p>(2) マンションなどの区分所有建物のうち、その人が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・模様替えの工事</p> <p>(3) 家屋（マンションなどの区分所有建物にあっては、その人が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・模様替えの工事</p> <p>(4) 建築基準法施行令の構造強度等に関する規定又は地震に対する安全性に係る基準に適合させるための一定の修繕・模様替えの工事</p> <p>(5) 一定のバリアフリー改修工事</p> <p>(6) 一定の省エネ改修工事</p> <p>(7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替えの工事（既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限ります。）</p> <p>④ ③の工事に要した費用の総額が、①の住宅を取得した個人への譲渡の対価の額（税込み）の100分の20に相当する金額（300万円を超える場合には、300万円）以上であること</p> <p>⑤ 次のいずれかに該当すること</p> <p>(1) ③(1)から(6)の工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること</p> <p>(2) ③(4)から(7)のいずれかの工事に要した費用の額が50万円を超えること</p> <p>⑥ 次のいずれかに該当すること</p> <p>(1) 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること</p> <p>(2) (1)以外の場合は、次のいずれかに該当すること</p> <p>イ 取得の前2年以内に、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に適合するものであると証明されたもの（耐震住宅）であること</p> <p>ロ (1)又は(2)イに該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修（租税特別措置法第41条の19の2第1項又は第41条の19の3第4項若しくは第6項若しくは第9項の適用を受けるものを除きます。）により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること</p>
買取再販認定住宅等	<p>認定住宅、ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅のいずれかに該当する買取再販住宅をいいます（買取再販住宅の⑥(2)ロの要耐震改修住宅を除きます。）。</p>
中古住宅	<p>建築後使用された住宅で、買取再販住宅の⑥の基準を満たす住宅のうち、買取再販住宅以外の住宅をいいます。</p>
その他の住宅	<p>上記の認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅のいずれにも該当しない住宅をいいます。</p>

(注) 新築等をした住宅が、上記の住宅のいずれ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。

用語	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。
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を受けている一定の場合	住宅に入居した年及びその年の前2年において次の①から④のいずれかの譲渡所得の課税の特例を受けている場合又は住宅に入居した年の翌年以後3年以内において、入居した住宅及びその敷地以外の一定の資産の譲渡について次の①から④のいずれかの譲渡所得の課税の特例を受けている場合をいいます。 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（軽減税率の特例） 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きます。） 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
調書方式	金融機関等が税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高等調書」を提出し、国税当局から納税者の方に住宅借入金等の「年末残高情報」を提供する方式をいいます。
証明書方式	納税者の方が、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』を、確定申告又は年末調整の際に、税務署又は勤務先に提出する方式をいいます。
特例対象個人	次のいずれかに該当する方をいいます。 ① 年齢が40歳未満、かつ、配偶者を有する方 ② 年齢が40歳以上、かつ、年齢が40歳未満の配偶者を有する方 ③ 年齢が19歳未満の扶養親族を有する方 ※ 年齢又は配偶者若しくは扶養親族に該当するかどうかの判定は、令和6年12月31日（これらの方が年の途中で死亡した場合には、その死亡の時）の現状によります。 ※ 配偶者、扶養親族の全てが非居住者である場合は、原則として配偶者に係る親族関係書類又は扶養親族に係る親族関係書類及び送金関係書類を確定申告書に添付する必要があります。なお、親族関係書類又は送金関係書類が外国語で記載されたものである場合は、日本語訳の添付が必要です。また、扶養控除の適用を受けるために同様の書類を確定申告書に添付する場合は、提出を省略して差し支えありません。
建築士等	登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士をいいます。

～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、住宅借入金等特別控除を受けるための確定申告書を税務署又は業務センターに提出する必要がありますのでご注意ください。

※ 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。

共通 全ての控除の適用に共通する事項

○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。

適用要件		確認欄
1	新築等又は購入をした日から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	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"/>
4	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"/>
5	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"/>
6	入居した年及びその年の前2年・後3年以内において、譲渡所得の課税の特例等を受けている一定の場合(4ページ)に該当しない。	<input type="checkbox"/>
7	住宅の取得等(家屋の敷地の用に供する土地等の取得を含む。)は、その取得時及び取得後において生計を一にする親族等からでない。	<input type="checkbox"/>
8	贈与による住宅の取得でない。	<input type="checkbox"/>

※ 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。

	確定申告書に添付すべき書類	確認欄	
		調書方式	証明書方式
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】	添付不要	<input type="checkbox"/>
2	住宅の工事請負契約書又は売買契約書【写し】	添付不要	<input type="checkbox"/>
3	住宅の登記事項証明書【原本】 ※ 不動産番号の記載又は住宅の登記事項証明書【写し】の添付に代えることができます。	<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)	<input type="checkbox"/>	
	土地の登記事項証明書【原本】 ※ 不動産番号の記載又は土地の登記事項証明書【写し】の添付に代えることができます。	<input type="checkbox"/>	
	土地の売買契約書【写し】 ※ 調書方式の場合は、住宅を新築したときのみ添付が必要です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	(補助金等の交付を受けた方) 国や市区町村等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【原本】	<input type="checkbox"/>	
6	(住宅取得等資金の贈与の特例(4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6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。
ただし、税務署等で確定申告書を作成する場合には、源泉徴収票等や登記事項証明書を忘れずにお持ちください。

➔ ご準備できましたら、6ページ以降の適用する控除のページをご確認ください。

A1

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。

適用要件		確認欄	
1	共通 の適用要件（5ページ）1から8に該当する。	<input type="checkbox"/>	
2	認定住宅（2ページ）である。	<input type="checkbox"/>	
3	A・Bのいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>	
	A	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4ページ）が50㎡以上である。 本年分の合計所得金額（4ページ）が、2,000万円以下である。	/
	B		
		住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4ページ）が40㎡以上50㎡未満である。	
		本年分の合計所得金額（4ページ）が、1,000万円以下である。	
	令和6年12月31日以前に建築確認を受けた住宅である。		

※ 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。

確定申告書に添付すべき書類		確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1から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（※1）） ・都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画等の認定通知書【写し】（※2、3） ・市区町村の住宅用家屋証明書（認定長期優良住宅に該当する旨等の記載があるもの）【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】（※2） ・市区町村の住宅用家屋証明書（認定低炭素住宅に該当する旨等の記載があるもの）【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】 ※1 長期優良住宅建築等計画等の認定通知書の区分が既存である場合は、その認定通知書の写しのみ必要となります。 ※2 計画の変更の認定があった場合には変更認定通知書の写しが必要となります。 ※3 認定計画実施者の地位の承継があった場合には認定通知書及び承認通知書の写しが必要となります。	<input type="checkbox"/>
3	（適用要件3のBに該当する場合） 都道府県・市区町村等の令和6年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証【写し】又は検査済証【写し】	<input type="checkbox"/>

※ 特例対象個人（4ページ）に該当する方は、借入限度額が上乗せとなる特例の適用を受けることができます。適用を受けるためには、必要に応じて、配偶者又は扶養親族の氏名、マイナンバー（個人番号）、続柄及び生年月日を確定申告書第二表に記載します。

※ 「認定住宅」は『（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12ページの計算明細書の作成へお進みください。

A2

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合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。

適用要件		確認欄
1	共通 の適用要件（5 ページ）1 から 8 に該当する。	<input type="checkbox"/>
2	ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅（2 ページ）である。	<input type="checkbox"/>
3	A・B のいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>
	A	/
	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4 ページ）が 50㎡以上である。	
	本年分の合計所得金額（4 ページ）が、2,000 万円以下である。	
	B	/
住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4 ページ）が 40㎡以上 50㎡未満である。		
本年分の合計所得金額（4 ページ）が、1,000 万円以下である。		
	令和 6 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅である。	

※ 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。

確定申告書に添付すべき書類		確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1 から 7 の書類	<input type="checkbox"/>
2	「ZEH 水準省エネ住宅」又は「省エネ基準適合住宅」であることを証する次のいずれかの書類 ① 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書【原本】 ② 登録住宅性能評価機関が発行する建設住宅性能評価書【写し】 ※ 家屋の取得の日前に証明のための家屋の調査が終了（上記①の書類）し、又は評価（上記②の書類）されたもの（注） ※ 設計住宅性能評価書やBELS評価書、フラット35の適合証明書は、①又は②には該当しません。 （注） 買取再販認定住宅等又は中古住宅の場合、家屋の取得の日前2年以内若しくは取得の日以後6か月以内に証明のための家屋の調査が終了し、又は評価されたもの。	<input type="checkbox"/>
3	（適用要件3のBに該当する場合） 都道府県・市区町村等の令和6年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証【写し】又は検査済証【写し】	<input type="checkbox"/>

※ 特例対象個人（4 ページ）に該当する方は、借入限度額が上乗せとなる特例の適用を受けることができます。適用を受けるためには、必要に応じて、配偶者又は扶養親族の氏名、マイナンバー（個人番号）、続柄及び生年月日を確定申告書第二表に記載します。

※ 「ZEH 水準省エネ住宅」は『（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「3」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「4」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12 ページの計算明細書の作成へお進みください。

A3**買取再販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。

	適用要件	確認欄
1	共通 の適用要件（5ページ）1から8に該当する。	<input type="checkbox"/>
2	買取再販住宅（3ページ）である。	<input type="checkbox"/>
3	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4ページ）が50㎡以上である。	<input type="checkbox"/>
4	本年分の合計所得金額（4ページ）が2,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>

※ 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。

	確定申告書に添付すべき書類	確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1から7の書類	<input type="checkbox"/>
2	（買取再販住宅が耐震住宅（3ページ ⑥(2)イ）に当たる場合） 次のいずれかの書類 ・建築士等の耐震基準適合証明書【原本】 ・登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書【写し】 ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書【原本】	<input type="checkbox"/>
3	（買取再販住宅が要耐震改修住宅（3ページ ⑥(2)ロ）に当たる場合） ・耐震改修に係る工事請負契約書【写し】 ・次の①から④のうちいずれかの書類 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】 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】 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】 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の保険付保証明書【原本】	<input type="checkbox"/>
4	建築士等の増改築等工事証明書【原本】 ※ 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替えの工事（既存住宅 売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限ります。）の場合は、増改築等工事証明 書に加え、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保 証明書が必要となります。	<input type="checkbox"/>

※ 「買取再販住宅」は『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「5」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12ページの計算明細書の作成へお進みください。

A4**買取再販認定住宅等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。

	適用要件	確認欄
1	共通 の適用要件（5ページ）1から8に該当する。	<input type="checkbox"/>
2	買取再販認定住宅等（3ページ）である。	<input type="checkbox"/>
3	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4ページ）が50㎡以上である。	<input type="checkbox"/>
4	本年分の合計所得金額（4ページ）が2,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>

※ 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。

	確定申告書に添付すべき書類	確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1から7の書類	<input type="checkbox"/>
2	A3 買取再販住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除（8ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2及び4の書類	<input type="checkbox"/>
3	（買取再販住宅が認定住宅に当たる場合） A1 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（6ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2の書類	<input type="checkbox"/>
4	（買取再販住宅がZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に当たる場合） A2 ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（7ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2の書類	<input type="checkbox"/>

※ 特例対象個人（4ページ）に該当する方は、借入限度額が上乗せとなる特例の適用を受けることができます。適用を受けるためには、必要に応じて、配偶者又は扶養親族の氏名、マイナンバー（個人番号）、続柄及び生年月日を確定申告書第二表に記載します。

※ 「認定住宅」は『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算し、「ZEH水準省エネ住宅」は二面番号「3」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「4」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12ページの計算明細書の作成へお進みください。

A5 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。

適用要件		確認欄
1	共通 の適用要件（5 ページ）1 から 8 に該当する。	<input type="checkbox"/>
2	中古住宅（3 ページ）である。	<input type="checkbox"/>
3	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4 ページ）が 50㎡以上である。	<input type="checkbox"/>
4	本年分の合計所得金額（4 ページ）が 2,000 万円以下である。	<input type="checkbox"/>

※ 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。

確定申告書に添付すべき書類		確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1 から 7 の書類	<input type="checkbox"/>
2	（中古住宅が耐震住宅（3 ページ 買取再販住宅⑥(2)イ）に当たる場合） A3 買取再販住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除（8 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2 の書類	<input type="checkbox"/>
3	（中古住宅が要耐震改修住宅（3 ページ 買取再販住宅⑥(2)ロ）に当たる場合） A3 買取再販住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除（8 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》3 の書類	<input type="checkbox"/>
4	（中古住宅が認定住宅に当たる場合（要耐震改修住宅（3 ページ 買取再販住宅⑥(2)ロ）に当たる場合を除きます。）） A1 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（6 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2 の書類	<input type="checkbox"/>
5	（中古住宅が ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に当たる場合（要耐震改修住宅（3 ページ 買取再販住宅⑥(2)ロ）に当たる場合を除きます。）） A2 ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（7 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》2 の書類	<input type="checkbox"/>

※ 「認定住宅」は『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「中古住宅」欄にて計算し、「ZEH 水準省エネ住宅」は二面番号「3」の「中古住宅」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「4」の「中古住宅」欄にて計算し、それ以外は二面番号「5」の「中古住宅又は増改築等」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12 ページの計算明細書の作成へお進みください。

A6**その他の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。

適用要件		確認欄
1	共通 の適用要件（5 ページ）1 から 8 に該当する。	<input type="checkbox"/>
2	その他の住宅（3 ページ）である。	<input type="checkbox"/>
3	A・B のいずれかに該当する。	<input type="checkbox"/>
	A	<input type="checkbox"/>
	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4 ページ）が 50㎡以上である。	
	本年分の合計所得金額（4 ページ）が、2,000 万円以下である。	
	令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けている、又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築された住宅である。	
	B	<input type="checkbox"/>
住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（4 ページ）が 40㎡以上 50㎡未満である。		
本年分の合計所得金額（4 ページ）が、1,000 万円以下である。		
令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅である。		

※ 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。

確定申告書に添付すべき書類		確認欄
1	共通 全ての控除の適用に共通する事項（5 ページ） 《確定申告書に添付すべき書類》1 から 7 の書類	<input type="checkbox"/>
2	（適用要件 3 の A に該当する場合） 都道府県・市区町村等の令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証【写し】若しくは検査済証【写し】又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことを証する登記事項証明書【原本】 ※ 登記事項証明書【原本】は、不動産番号の記載又は住宅の登記事項証明書【写し】の添付に代えることができます。	<input type="checkbox"/>
3	（適用要件 3 の B に該当する場合） 都道府県・市区町村等の令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証【写し】又は検査済証【写し】	<input type="checkbox"/>

※ 「その他の住宅」は『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「5」の「新築住宅又は買取再販住宅」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、12 ページの計算明細書の作成へお進みください。

3 家屋や土地等の取得対価の額

4 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。	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
(④, ⑤, ⑥) × ① ※共有でない場合は, ⑦, ⑧, ⑨を書いてください。	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
あなたの持分に係る取得対価の額等 (② - ③)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

(家屋に関する事項)

- 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、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。

(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家屋の例に準じて記載します。

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等に関する事項

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%	8%	10%	税率が10%の場合に⑤, ⑥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)	<input type="text"/>
--------	----	-----	---	----------------------

(参考)

- 住宅の新築等をして、令和6年中に居住の用に供した方は記載不要です。

5 特例対象個人に係る事項等

6 特例対象個人に係る事項等

夫婦のいずれかが40歳未満の場合又は19歳未満の扶養親族を有する場合、認定住宅等である新築住宅又は買取再販住宅に入居したとき等は、右の欄に該当する数字を書いてください。詳しくは、控用の裏面を参照してください。	区分	<input type="text"/>
--	----	----------------------

- 区分の欄には、新築住宅の認定住宅又は買取再販認定住宅等に入居した方が、特例対象個人に係る用語の説明（4ページ）の①又は②に該当する場合は「7」、③に該当する場合は「8」、①及び③又は②及び③のように両方に該当する場合は「9」を記載します。

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

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

	㊦ 住宅のみ	㊧ 土地等のみ	㊨ 住宅及び土地等	㊩ 増改築等	円
新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高 区分 <input type="checkbox"/>	㊥				
連帯債務に係るあなたの負担割合 (付表)の㊫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㊬の金額 ※連帯債務がない場合には、㊥の金額を書きます。	㊧				円
㊥と㊧のいずれか少ない方の金額	㊨				円
居住用割合 ※90%以上である場合には、100.0%と書きます。	㊩	㊦÷㊧		㊨÷㊩	%
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (㊨×㊩)	㊪				円
住宅借入金等の年末残高の合計額 (㊥の㊩+㊦の㊩+㊧の㊩+㊨の㊩)				㊫	円

※ ㊫の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額㊫」欄に転記します。

- 『住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書』又は調書方式に対応した金融機関等に対して適用申請書を提出している方が、国税当局から提供を受けた住宅借入金等の年末残高情報（以下「証明書等」といいます。）に記載又は記録されている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。
- ㊥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』又は証明書等に記載された「年末残高」の額を記載します。マイナンバーカードの発行を受けていない等の理由により、マイナポータルを通じて年末残高等の情報を受け取れない方については、お手元の返済計画表等の書類により、ご自身で年末残高を確認し、確定申告書に入力・記入する必要があります。
- ㊥の区分の欄には、調書方式に対応した金融機関等に対して適用申請書を提出している方のうち、住宅借入金等の全てが調書方式の場合は「1」を、一部が調書方式の場合は「2」を記載します。
- ㊦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。
- ㊧の欄には、㊥×㊦で計算した金額を記載します。
※ 連帯債務がある場合の㊦、㊧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。
- ㊨の欄には、㊥の金額と㊧の金額のいずれか少ない金額を記載します。
- ㊩の欄には、㊦÷㊧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。
なお、住宅の新築等に併せて土地等を購入した場合には、『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の控用の裏面書き方5(2)をご確認ください。
- ㊪の欄には、㊨×㊩で計算した金額を記載します。
- ㊫の欄には、㊪の欄の合計額を記載します。
※ 住宅の種類によって限度額が異なります。詳しくは、『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の控用の裏面書き方5(4)をご確認ください。

7 住宅借入金等特別控除額

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	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	円
※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	㊭又は㊮の金額 10%に係る部分のみ	㊭	<input type="checkbox"/>	円				
		増改築等:2	㊯の④又は ㊰の④の金額 10%に係る部分のみ	㊮	<input type="checkbox"/>	円				
重複適用を受ける場合は、右の文字に○をした上で、二面の㊱の金額を転記してください。			重複適用	㊱	<input type="checkbox"/>	円				

- 番号の欄には、二面の該当する番号を記載します。
- 20の欄には、二面で計算した20の金額を記載します。
- 住宅の新築等をして、令和6年中に居住の用に供した方は、「8%・10%同一年中取得」、「家屋:1 増改築等:2」、㊭及び㊮の欄は記載不要です。

8 控除証明書の要否

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。

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提出する必要があります。

※ 調書方式に対応した金融機関等に対して適用申請書を提出している方の場合は、マイナポータル連携により、マイナポータルを通じて年末残高等の情報を受け取ることができるので、②住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書の添付は不要です。

■留意事項■

確定申告において「その他の住宅」を選択した場合、その後、修正申告や更正の請求によって「認定住宅等の新築等」、「ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の新築等」への変更はできません。

■住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額について■

～新築等・買取再販住宅の場合～

住宅の区分	居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算(控除限度額)
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	令和6年	13年	年末残高等×0.7%(31.5万円)(※1)
ZEH水準省エネ住宅			年末残高等×0.7%(24.5万円)(※2)
省エネ基準適合住宅			年末残高等×0.7%(21万円)(※3)
その他の住宅		10年	年末残高等×0.7%(14万円)(※4)

※1 特例対象個人の方が、特例の適用を受ける場合は、控除限度額が35万円になります。

※2 特例対象個人の方が、特例の適用を受ける場合は、控除限度額が31.5万円になります。

※3 特例対象個人の方が、特例の適用を受ける場合は、28万円になります。

※4 その他の住宅の新築等のうち、A6の適用要件を満たさないものは、住宅借入金等特別控除を受けることはできません。

～中古住宅の場合～

住宅の区分	居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算(控除限度額)
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	令和6年	10年	年末残高等×0.7%(21万円)
ZEH水準省エネ住宅			
省エネ基準適合住宅			
その他の住宅			年末残高等×0.7%(14万円)

【記 載 例 ①】

○新築住宅を購入した場合（[A1]に該当する認定住宅・共有者なし・建物、土地代金区分表示あり、特例対象個人に該当）

居住開始年月日	令和6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（うち居住用部分の面積）	150.00㎡（150.00㎡）
土地の総面積（うち居住用部分の面積）	300.00㎡（300.00㎡）
住宅借入金等の年末残高（当初借入金額）	49,000,000円（50,000,000円）
住宅借入金等の区分	住宅及び土地等
本人が40歳未満、かつ、控除対象配偶者と19歳未満の扶養親族を有する・・・※1	

※ 「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	円
土地代金	2	8	0	0	0	0	0	0	円
建物代金(税抜)	2	0	0	0	0	0	0	0	円
消費税額及び地方消費税額の合計額	2	0	0	0	0	0	0	0	円

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	11111111111111
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 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
住宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	令和6年10月20日新築 〔令和6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	22222222222222
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 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
×番	宅地	300.00	令和6年6月1日売買 〔令和6年9月29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

※ 調書方式に対応していない金融機関からの借入れの場合

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	
	当初金額	令和6年10月31日	50,000,000 円
償還期間又は賦払期間	令和6年11月から 令和36年10月まで の 30 年 月間		
(摘要)			

令和 06 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

FA4026

1 住所及び氏名

住所 〒×××-××××
 ○○市△△町××-××-×
 電話番号 ××× (××××) ××××

フリガナ コクセイ 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

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 6. 11. 1	(平成) . . .
契約日	平成) . . .	
契約区分	1	
補助金等控除前の取得対価の額	22000000	28000000
交付を受ける補助金等の額		
取得対価の額	22000000	28000000
総(床)面積	150.00	300.00
うち居住用部分の(床)面積	150.00	300.00

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	
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	

取得対価の額	家屋	土地	合計	増改築等
①	22000000	28000000	50000000	
②				
③				
④	22000000	28000000	50000000	

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% 8% 10% (税率が10%の場合に⑥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 特例対象個人に係る事項等

大親のいずれかが40歳未満の場合又は19歳未満の扶養親族を有する場合で、認定住宅等である新築住宅又は再販再販住宅に入居したときは、右の欄に該当する数字を書いてください。詳しくは、控用の裏面を参照してください。

区分 9

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

	住宅のみ	土地等のみ	住宅及び土地等	増改築等
⑤ 新築、購入及び増改築等に係る住宅借入金等の年末残高			49000000	
⑥ 連帯債務に係るあなたの負担割合(付表)の④の割合			100.00	
⑦ 住宅借入金等の年末残高(付表)の④の金額			49000000	
⑧ ④と⑦のいずれか少ない方の金額			49000000	
⑨ 居住用割合	100.0	100.0	100.0	
⑩ 居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高(⑧×⑨)			49000000	
⑪ 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)				49000000

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⑰×0.1)	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

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 120343000

※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。	⑲又は⑲の金額10%に係る部分のみ	⑲	重複適用
	⑲の⑲又は⑲の金額10%に係る部分のみ	⑲	⑲ 00

重複適用を受ける場合は、右の文字に○をした上で、二面の⑳の金額を転記してください。

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。

要しない

整理欄 台帳番号一連番号

○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、併せて付表を使用します。

消費税額を含めた金額を記載します

1

4

各階の合計を記載します

3

2

6

5

※1

7

※2

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。

※2 住宅の種類により限度額が異なります。詳しくは、『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の控用の裏面書き方5(4)をご確認ください。

令和06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 太郎

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	49,000,000				
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	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に特例対象個人以外が入居	⑪×0.007=⑫ 最高31万5千円) 円	0	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	令和2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 ⑪の金額(最高1,000万円)……⑬()×0.02 ⑭の金額()×0.01=	⑫	最高12万5千円) 円
		令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居	⑪×0.007=⑫ 最高35万円) 円	343,000			0		
	中古住宅	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0	0		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=	⑫	最高12万円) 円	
		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	0		0			
2	令和4年中に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に特例対象個人以外が入居	⑪×0.007=⑫ 最高24万5千円) 円	0	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	令和2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 ⑪の金額(最高1,000万円)……⑬()×0.02 ⑭の金額()×0.01=	⑫	最高12万5千円) 円
		令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居	⑪×0.007=⑫ 最高31万5千円) 円	0			0		
3	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に特例対象個人以外が入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0	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	令和2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 ⑪の金額(最高1,000万円)……⑬() ⑭の金額()×0.02 + (⑬-⑭)×0.01=	⑫	最高12万円) 円	
		令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居	⑪×0.007=⑫ 最高31万5千円) 円	0			0		
4	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に特例対象個人以外が入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0	地震対策法(※6)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	令和2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 ⑪の金額(最高1,000万円)……⑬()×0.02 + (⑬-⑭)×0.01=	⑫	最高12万5千円) 円	
		令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居	⑪×0.007=⑫ 最高28万円) 円	0			0		
5	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高45万円) 円	⑫	最高40万5千円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
6	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	地震対策法(※6)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	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高27万円) 円	⑫	最高60万円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
7	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高45万円) 円	⑫	最高40万5千円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
8	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高27万円) 円	⑫	最高60万円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
9	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高45万円) 円	⑫	最高40万5千円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
10	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高27万円) 円	⑫	最高60万円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		
11	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高14万円) 円	0	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 新築住宅又は買取再販住宅 令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中に特例対象個人が入居 令和6年中に特例対象個人以外が認定住宅等に入居	令和4年1月1日から令和6年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.009=⑫ 最高45万円) 円	⑫	最高40万5千円) 円	
		令和4年中又は令和5年中に入居	⑪×0.007=⑫ 最高21万円) 円	0			0		

二面

提出用

二面は一面と一緒に提出してください。

※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 ⑫欄の金額については、控除の裏面の「用語の説明」を参照してください。

特定増改築等に係る住宅借入金等特別控除の適用を受けた住宅の増改築等に係る明細書の⑫欄の金額の合計額を最も新しい明細書の⑫欄に転記します。

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	00
------------	---	---	----

※ ⑬欄の金額を一面の⑬欄に転記します。

○ 不動産番号が一面に書ききれない場合

(1) (3)

(2) (4)

※(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象となる家屋や土地が複数ある場合で、一面の「不動産番号」欄に書ききれない家屋や土地の不動産番号を記載します。

(確定申告書第二表)

○ 配偶者や親族に関する事項 (20~23、34、39、44)										
氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	住宅	住民税	その他		
国税 花子	XXXXXXXXXXXX	配偶者	5.9.1	障 特障	国外 年調	特例 同	別居		2	
国税 ハル	XXXXXXXXXXXX	子	5.4.1	障 特障	年調	特例 ⑬	別居		2	
				障 特障	年調	特例 ⑬	別居			

【記載例②】

- 住宅の取得等資金の贈与を受け、**A6**に該当する住宅を購入した場合
(マンション・共有者あり・建物、土地代金の区分表示なし)

居住開始年月日	令和6年6月30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(うち居住用部分の面積)	110.00㎡(110.00㎡)
住宅借入金等の年末残高(当初借入金額)	8,000,000円(9,000,000円)
住宅借入金等の区分	住宅及び土地等
共有持分	2/3
補助金等の給付金額	300,000円
住宅取得等資金の贈与の金額	5,000,000円
(住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けている)	

「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	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

1
建物と土地の金額が区分されていない場合

- ※ 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、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。
- ※ 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。

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)		不動産番号		111111111111	②
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 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄筋コンクリート造5階建	2階部分	110	00	令和6年6月20日新築 〔令和6年6月28日〕

○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 m ²	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6年6月28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、10452.46m²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 m ²	登 記 の 日 付
1		宅地	16447 18	

計算例

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

※ 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6年6月28日	共有者 〇〇市△△町××-××-× 持分3分の2 国税 太郎 〇〇市△△町××-××-× 持分3分の1 国税 花子

住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

※ 調書方式に対応していない金融機関からの借入れの場合

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6年6月28日	9,000,000 円
償還期間又は賦払期間	令和6年7月から 令和36年6月まで の 30 年 月間		
(摘要)			

⑥



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

住宅の新築等に関し補助金等を受ける場合、住宅取得等資金の贈与を受けており、贈与税の申告書を申告期限内に提出することで「住宅取得等資金の贈与の特例」(4 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。

※ 共有持分に応じた補助金等の交付を受けた場合は、補助金等の実際の交付額ではなく、共有持分を乗ずる前の給付基礎額を住宅の購入金額から差し引いて計算します。
共有持分を乗ずる前の給付基礎額が不明の場合は、補助金等の給付額を共有持分で割り返すことにより計算することもできます。

計算例

300,000 円 (補助金の給付金額)	÷	2/3 (家屋の共有持分)	=	450,000 円 (共有持分を乗ずる前の給付基礎額)
-------------------------	---	------------------	---	--------------------------------

令和 06 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

FA4026

1 住所及び氏名

住所 〒×××-××××
 ○○市△△町××-××-××
 電話番号 ××× (××××) ××××

フリガナ コクセイ 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 コクセイ ハナコ

氏名 国税 花子

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。

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 6. 6. 30	(平成) . . .
契約日	平成) . . .	
補助金等控除前の取得対価の額	30000000	
交付を受ける補助金等の額	4500000	
取得対価の額 (②-③)	29550000	
うち居住用部分の(床)面積	110.00	173.08
不動産番号	家屋	土地

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)	
増改築等をした家屋の総床面積	

1

3

2

5

4

4 家屋や土地等の取得対価の額

	① 家屋	② 土地等	③ 合計	④ 増改築等
あなたの共有持分	2/3	2/3		
共有の場合のみ書いてください。				
取得対価の額	19700000		19700000	
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等	5000000		5000000	
あなたの持分に係る取得対価の額等	14700000		14700000	

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% 8% 10% 税率が10%の場合に②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 特例対象個人に係る事項等

特例のいずれかが10歳未満の場合又は10歳未満の扶養親族を有する状態で、特定住宅等である新築住宅又は買取再販住宅に入居したときは、右の欄に該当する数字を書いてください。詳しくは、控用の裏面を参照してください。

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

	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、購入及び増改築に係る住宅借入金等の年末残高			8000000	
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			8000000	
④と⑦のいずれか少ない方の金額			8000000	
居住用割合	100.0	100.0	100.0	
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高			8000000	
住宅借入金等の年末残高の合計額				8000000

6

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 特定増改築等工事の費用の合計額	⑱ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額	⑲ 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 5 20 56000

※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。	⑲	⑳
重複適用を受ける場合は、右の文字に○をした上で、二面の㉓の金額を転記してください。	㉓	〇〇

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○で開んでください。

要しない 要する

整理欄 台帳番号一連番号

○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、併せて付表を使用します。

※ (二面) 記載例は省略しています。記載例①を参考にしてください。

確定申告書等作成コーナーのご利用に当たって

作成できる申告書等

- ・ 所得税の申告書
- ・ 消費税の申告書
- ・ 青色申告決算書・収支内訳書
- ・ 贈与税の申告書

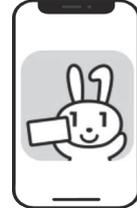


令和7年1月から
所得税のすべての画面が
スマホで
見やすくなります♪

e-Taxに必要なもの

- ✓ **マイナンバーカード**
※マイナンバーカード及び電子証明書の有効期限にご注意ください
- ✓ **マイナンバーカード読取対応のスマホ**
(又はICカードリーダライタ)
- ✓ **マイナンバーカードのパスワード2つ**
 - ① **署名用電子証明書のパスワード**
(英数字6~16文字)
 - ② **利用者証明用電子証明書のパスワード**
(数字4桁)

スマホに
マイナポータルアプリ
をインストール



パスワードを忘れた場合やロックされた場合の対処法については、公的個人認証サービスのポータルサイトをご確認ください。



令和7年1月からe-Taxがスマホ用電子証明書に対応！

- **マイナンバーカードをスマホで読み取らなくても、申告書の作成・e-Tax送信ができるようになります！**
- **利用者証明用電子証明書のパスワードはスマホの生体認証機能を利用できます！**
(機種によって異なります)

Android™のみ対応しています

※ご利用には、スマホでマイナポータルからスマホ用電子証明書の利用申請・登録をする必要があります。

スマホ用電子証明書
について詳しくはこちら



申告に困ったときは

- ▶ **動画で見る確定申告**
確定申告書等作成コーナーの操作方法などを動画でご案内



- ▶ **チャットボット「ふたば」**
ご質問したいことをメニューから選択するか、入力いただくと「税務職員ふたば」(AI)が回答

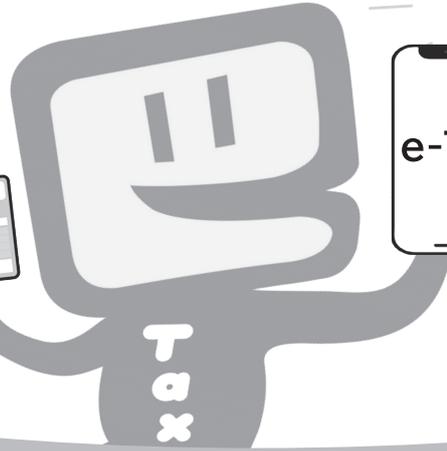


書かない✕確定申告

マイナンバーカードでe-Tax

いつでも どこでも
初めてでも 安心♪

スマホで
サクッと♪



すでに
約 **70%** の方が
e-Taxで
申告しています!!



確定申告書等作成コーナーなら
金額等を入力するだけで
自動計算で申告書が完成!



マイナポータル連携
の詳細はこちら



マイナポータル連携で
控除証明書等のデータが
自動入力できる!

※ご利用には事前準備が必要です



e-Taxの5つのメリット

自宅から
申告可能



確定申告期間
24時間利用可能



※メンテナンス時間を除きます

申告書が
データで取得可能



添付書類
提出不要



※一部の書類を除きます

早期還付
(3週間程度で還付)



書面提出の場合は
1か月～1か月半程度で還付



国税庁 法人番号7000012050002