

# (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書の書き方

○ (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書（以下「計算明細書」といいます。）の作成に当たっては、次の1～8に留意して記載してください。併せて、(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の控除額の計算・手続の詳細や用語の説明については、国税庁ホームページをご確認ください。

なお、連帯債務による住宅借入金等を有する場合は、「(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」を併せて使用します。

## 1 「2 新築又は購入した家屋等に係る事項」欄及び「3 増改築等をした部分に係る事項」欄

(1) 「土地等に関する事項」欄は、土地等に係る住宅借入金等の年末残高がある場合に書いてください。

また、「土地等に関する事項」欄の「<sup>平成</sup>令和 . . 」は、土地等を先行取得した場合に、その先行取得の日を書いてください。

(2) ①「契約日・契約区分」の区分は、令和5年1月1日から令和7年12月31日までに入居した場合、住宅の新築に係る契約又は新築住宅の購入に係る契約の場合は「1」を、買取再販住宅の購入に係る契約の場合は「3」を、中古住宅の購入に係る契約の場合は「4」を記入します。

なお、令和4年中に入居した場合、住宅の新築に係る契約の場合は「1」を、新築住宅の購入に係る契約の場合は「2」を、買取再販住宅の購入に係る契約の場合は「3」を、中古住宅の購入に係る契約の場合は「4」を記入します。

また、令和3年中に入居した場合、住宅の新築に係る契約の場合は「1」を記入し、新築住宅や中古住宅の購入に係る契約の場合は「2」を記入します。

①「契約日・契約区分」及び②「契約日」の「<sup>平成</sup>令和 . . 」は、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに入居した場合に記入します。

(3) 住宅の取得等又は住宅の増改築等に関し補助金等の交付を受ける場合、②欄、③欄又は④欄にその金額を書いてください。

※ 補助金等とは、住宅の取得等又は住宅の増改築等に係る契約を締結した場合におけるその住宅の取得等又は住宅の増改築等に関し、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。

なお、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で、高齢者等居住改修工事等を含む増改築等、(特定)断熱改修工事等を含む増改築等又は特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等に要した費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、④欄にはこれらの補助金等の額の合計額を記入します。

また、「家屋及び土地等」の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合や家屋と土地等のいずれの取得等に関し補助金等の交付を受けたか明らかでない場合には、次の算式により、「家屋」に係る補助金等の額と、「土地等」に係る補助金等の額とに区分した金額をそれぞれ②欄又は③欄に転記してください。

### i 「家屋」に係る補助金等の額の計算

$$\begin{array}{rcl} \text{「家屋」の補助金等の額} & + & \text{「家屋及び土地等」} \\ (\text{円}) & & (\text{円}) \end{array} \times \frac{\text{②欄の金額} (\text{円})}{\text{②欄の金額} (\text{円}) + \text{③欄の金額} (\text{円})} = (\text{円}) \Rightarrow \text{②欄へ転記}$$

### ii 「土地等」に係る補助金等の額の計算

$$\begin{array}{rcl} \text{「土地等」の補助金等の額} & + & \text{「家屋及び土地等」} \\ (\text{円}) & & (\text{円}) \end{array} \times \frac{\text{②欄の金額} (\text{円})}{\text{②欄の金額} (\text{円}) + \text{③欄の金額} (\text{円})} = (\text{円}) \Rightarrow \text{③欄へ転記}$$

(4) 「不動産番号」欄には、登記事項証明書の不動産番号を記入してください。

## 2 「4 家屋や土地等の取得対価の額」欄

③欄は、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（以下これらを「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。）の適用を受けた場合に書いてください。

なお、住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合で、住宅取得等資金を「家屋及び土地等」の取得等に充てたときや家屋と土地等のいずれの取得等に充てたか明らかでなく、かつ、共有でないときは、次の算式により計算した額を「家屋」又は「土地等」に充てたものとして差し支えありません。この場合、「家屋」に係る住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた金額と、「土地等」に係る住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた金額とに区分した金額をそれぞれ④の③欄又は④の③欄に転記してください。

### i 「家屋」に係る住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた金額の計算

$$\begin{array}{rcl} \text{「家屋」に係る特例} & \text{「家屋及び土地等」に係る} & \text{②欄の金額} (\text{円}) \\ \text{の適用を受けた金額} & + \text{特例の適用を受けた金額} & \times \frac{\text{②欄の金額} (\text{円}) + \text{③欄の金額} (\text{円})}{(\text{円})} = (\text{円}) \Rightarrow \text{④の③欄へ転記} \end{array}$$

### ii 「土地等」に係る住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた金額の計算

$$\begin{array}{rcl} \text{「土地等」に係る特例} & \text{「家屋及び土地等」に係る} & \text{②欄の金額} (\text{円}) \\ \text{の適用を受けた金額} & + \text{特例の適用を受けた金額} & \times \frac{\text{②欄の金額} (\text{円}) + \text{③欄の金額} (\text{円})}{(\text{円})} = (\text{円}) \Rightarrow \text{④の③欄へ転記} \end{array}$$

## 3 「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」欄

令和4年以前に入居した方は、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について、該当する文字を○で囲んでください。

なお、同一年中に、二以上の住宅の取得等又は住宅の増改築等を行った場合で、当該住宅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に係る消費税率が8%と10%であるときには、「8%」及び「10%」の両方の文字を○で囲んでください。

## 4 「6 特例対象個人に係る事項等」欄

区分は、令和6年1月1日から令和7年12月31日までの間に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方が、特例対象個人に係る用語の説明の④又は⑤に該当する場合に「7」、⑥に該当する場合に「8」、それらの両方に該当する場合に「9」を記入します。また、令和2年9月30日までに住宅の新築に係る契約をした方又は令和2年11月30日までに新築住宅や中古住宅の購入に係る契約若しくは増改築等に係る契約をした方が、新型コロナウイルス感染症等の影響により令和2年12月31までに当該家屋を居住の用に供することができず、令和3年中に入居した場合は、「1」を記入します。

なお、(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除の適用が2年目以降の方はこの欄の記入を省略して差し支えありません（再居住や重複適用を初めて受ける場合を除きます。）。

## 5 「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」欄

(1) ⑤欄には、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」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は、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住宅借入金等の年末残高をその証明書等の「住宅借入金等の内訳」欄の区分に応じて記入します(2か所以上から証明書等の交付を受けている場合には、全ての証明書等に基づいて記入します。)。

なお、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けている方が、住宅借入金等の借換えをした場合において、借換えによる新たな住宅借入金等(一定の要件を満たすものに限ります。)の当初金額が借換え直前の当初住宅借入金等残高を上回っている場合には、次により計算した金額が(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の年末残高となりますので、ご注意ください。

$$\text{本年の住宅借入金等の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の当初住宅借入金等残高}}{\text{借換えによる新たな住宅借入金等の当初金額}}$$

また、⑤欄の区分□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、全ての住宅借入金等が調書方式の場合は「1」、一部の住宅借入金等が調書方式の場合は「2」を記入します。

(2) ⑨欄は、小数点以下第2位を切り上げて記入します。

なお、⑨の⑨欄と⑨の⑨欄の割合又は⑨の⑨欄と⑨の⑨欄の割合の差が10%以内(⑨欄が90%以上のため100%と記入した場合であっても、それぞれ正確な割合(例えは、92.5%など)により比較します。)である場合には、それぞれ⑨欄の面積は「⑨×⑨の⑨」又は「⑨×⑨の⑨」とし、⑨の⑨欄は、それぞれ⑨の⑨欄の割合又は⑨の⑨欄の割合を書いても差し支えありません。

(3) ⑨の⑨欄の記入に当たって、⑨の⑨欄と⑨の⑨欄の割合又は⑨の⑨欄と⑨の⑨欄の割合が同じ場合には、それぞれ⑨の⑨欄の割合又は⑨の⑨欄の割合を記入し、異なる場合は記入を省略して、⑨の⑨欄に次のiの金額とiiの金額の合計額を記入します。

$$\text{i } ⑨の⑨欄の金額(円) \times \frac{\text{⑨の⑨欄又は⑨の⑨欄の金額(円)}}{\text{⑨の⑨欄の金額(円)}} \times \frac{\text{⑨の⑨欄又は⑨の⑨欄の割合}}{\text{⑨の⑨欄の割合}} = ( ) \text{円}$$

$$\text{ii } ⑨の⑨欄の金額(円) \times \frac{\text{⑨の⑨欄の金額(円)}}{\text{⑨の⑨欄の金額(円)}} \times \frac{\text{⑨の⑨欄の割合}}{\text{⑨の⑨欄の割合}} = ( ) \text{円}$$

(4) ⑪欄は、それぞれ次の金額が最高限度額となります。

居住の用に供した日		⑪欄の最高限度額						
		二面番号1 (認定住宅)	二面番号3 (平成水準省エネ住宅)	二面番号4 (省エネ基準適合住宅)	二面番号5 (その他の住宅)	二面番号2・6・11 (令和4年入居で(特例) 特別特例取得に該当)	二面番号7~9 (特定増改築等)	二面番号10 (住宅の再取得等に 係る控除額の特例)
令和6年から 令和7年まで	新築・買取再販住宅	4,500万円 (5,000万円)(※1)	3,500万円 (4,500万円)(※1)	3,000万円 (4,000万円)(※1)	2,000万円	4,000万円 (5,000万円)(※3)	1,000万円	4,500万円 (5,000万円)(※1)
	中古住宅・増改築等	3,000万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円			3,000万円
令和4年から 令和5年まで	新築・買取再販	5,000万円	4,500万円	4,000万円	3,000万円	4,000万円 (5,000万円)(※3)	1,000万円	5,000万円
	中古住宅・増改築等	3,000万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円			3,000万円
平成28年から 令和3年まで		5,000万円 (3,000万円)(※2)			4,000万円 (2,000万円)(※2)			5,000万円

※1 括弧内は特例対象個人が認定住宅等に入居する場合

※2 括弧内は住宅の取得等又は住宅の増改築等が(特別)特定取得に該当しない場合

※3 括弧内は認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当する場合(二面番号2)及び住宅の再取得等に係る控除額の特例に該当する場合(二面番号11)

## 6 二面への転記

一面⑪欄の金額は、以下の区分に応じて二面へ転記してください。

- ⑪欄の金額がある場合は、二面番号7の⑪欄へ転記
- ⑪欄の金額がなく、⑪欄又は⑪欄の金額がある場合は、二面番号8の⑪欄へ転記
- ⑪欄から⑪欄の金額がなく、⑪欄の金額がある場合は、二面番号9の⑪欄へ転記

## 7 「9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額」欄

二面の該当する算式のうち、いずれか一の算式により(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額を計算し、⑪欄に転記します。

なお、重複適用などを受ける場合はそれぞれ次によります。

(1) 令和4年以前に入居した方が、同一年中に、二以上の住宅の取得等又は住宅の増改築等を行った場合で、当該住宅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に係る消費税率が8%と10%である場合  
「8%・10%同一年中取得」の欄に○をした上で、該当する数字を記入します。また、⑪欄には⑪欄又は⑪欄の金額のうち、消費税率が10%である部分の金額について、⑪欄には⑪の⑪欄又は⑪の⑪欄の金額のうち、消費税率が10%である部分の金額についてそれぞれ記入します。

(2) 重複適用を受ける場合

「重複適用」の文字を○で囲んだ上、控除額を⑪欄に記入します。

## 8 申告書への転記等

(1) 重複適用を受けない方

⑪欄の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除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(詳しくは、「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。)を記入します。

(2) 重複適用を受ける方

⑪欄の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除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」欄には、先の取得等をした家屋又は増改築等をした部分に係る居住開始年月日等と後の取得等をした家屋又は増改築等をした部分に係る居住開始年月日等のいずれも記入します。

## ◆特例対象個人とは

- ▶令和7年中に入居した場合、令和7年12月31日（年の中途中で死亡した場合には、その死亡の日）の現況で、次のいずれかに該当する方をいいます。
  - ①昭和61年1月2日以後に生まれて（年齢が40歳未満）、かつ、配偶者を有する方
  - ②昭和61年1月1日以前に生まれて（年齢が40歳以上）、かつ、昭和61年1月2日以後に生まれた（年齢が40歳未満）配偶者を有する方
  - ③平成19年1月2日以後に生まれた（年齢が19歳未満）扶養親族を有する方
- ▶令和6年中に入居した場合、令和6年12月31日（年の中途中で死亡した場合には、その死亡の日）の現況で、次のいずれかに該当する方をいいます。
  - ①昭和60年1月2日以後に生まれて（年齢が40歳未満）、かつ、配偶者を有する方
  - ②昭和60年1月1日以前に生まれて（年齢が40歳以上）、かつ、昭和60年1月2日以後に生まれた（年齢が40歳未満）配偶者を有する方
  - ③平成18年1月2日以後に生まれた（年齢が19歳未満）扶養親族を有する方

## ◆（特別）特定取得

- ▶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ものである場合の住宅の取得等をいいます。
- ▶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、10%の税率により課されるべきものである場合の住宅の取得等をいいます。

## ◆（特例）特別特例取得

- ▶特別特例取得とは、特別特定取得のうち、特別特定取得に係る契約が次の区分に応じそれぞれ次の期間内に締結されているものをいいます。
  - 新築（認定住宅を含む。）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
  - 新築住宅（認定住宅を含む。）・中古住宅の購入、増改築の場合  
…令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間
- ▶特例特別特例取得とは、特別特例取得に該当する場合で、床面積が40m<sup>2</sup>以上50m<sup>2</sup>未満の住宅の取得等をいいます。