

# 令和 7 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)

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増改築等（リフォーム）をして、令和 7 年 1 月 1 日から令和 7 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 7 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 7 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増改築等（リフォーム）をして、令和 6 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。

## 【制度の概要】

個人が、国内において、住宅の増改築等（3 ページ）をして、自己の居住の用に供した場合において、住宅の増改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、10 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。

※ 住宅の新築・購入について住宅借入金等特別控除を受けられる方は、『令和 7 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）』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	
2 ページをご確認ください。	

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



**A7****増改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	増改築等（3 ページ）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	自己が所有し、自己の居住の用に供する家屋について行う増改築等である。	<input type="checkbox"/>
4	補助金等の額を差し引いた増改築等に要した費用の額が 100 万円を超えるものである。	<input type="checkbox"/>
5	増改築等をした後の住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（10 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。	<input type="checkbox"/>
6	本年分の合計所得金額（10 ページ）が 2,000 万円以下である。	<input type="checkbox"/>
7	10 年以上の償還期間を有する住宅ローンにより増改築等をしている。	<input type="checkbox"/>
8	増改築等に要した費用の総額の 2 分の 1 以上が、居住の用に供する部分に係る費用である。	<input type="checkbox"/>
9	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の増改築等である。）。	<input type="checkbox"/>
10	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（10 ページ）に該当しない。	<input type="checkbox"/>

※ 確認欄の全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【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	（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"/>	
5	（住宅取得等資金の贈与の特例（10 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"/>	
6	建築士等の増改築等工事証明書【原本】 ※ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕又は大規模な模様替えの工事については、増改築等工事証明書、確認済証の写し、検査済証の写しのいずれかの書類	<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。	<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。

※ 「増改築等」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「中古住宅又は増改築等」欄にて計算します。

# ○控除の対象となる増改築等

住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等とは、次のいずれかに該当するものです。

控除の対象となる増改築等	
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
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（1に該当するものを除きます。）
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（1及び2に該当するものを除きます。）
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（1から3に該当するものを除きます。）
5	一定のバリアフリー改修工事（1から4に該当するものを除きます。その増改築等をした部分を平成19年4月1日以後に居住の用に供した場合に限ります。）
6	一定の省エネ改修工事（1から5に該当するものを除きます。その増改築等をした部分を平成20年4月1日以後に居住の用に供した場合に限ります。）

※ 「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」とは、家屋の壁（建築物の構造上重要でない間仕切壁を除きます。）、柱（間柱を除きます。）、床（最下階の床を除きます。）、はり、屋根又は階段（屋外階段を除きます。）のいずれか一以上について行う過半の修繕・模様替えをいいます。

## 計算明細書の作成

- 次の書き方に従って、『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』を作成してください。作成した『(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書』は、ご準備いただいた書類と一緒に確定申告書に添付して提出する必要があります。
- なお、借入金等に連帯債務がある方は『(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』を併せて作成してください。

### 1 住所及び氏名

#### 1 住所及び氏名

住 所	〒	-	整理番号						
フリガナ	電話番号 ( )			(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。					
氏 名				フリガナ		フリガナ		フリガナ	
				氏 名		氏 名		氏 名	

- あなたの住所及び氏名を記載します。共有者がいる場合には、共有者の氏名も記載してください。

### 2 増改築等をした部分に係る事項

#### 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	㉞ 平成 令和	㉞ 平成 令和
契 約 日	㉞ 平成 令和	
契 約 区 分	㉞	
補 助 金 等 控 除 前 の 取 得 対 価 の 額	㉞	㉞
交 付 を 受 け る 補 助 金 等 の 額	㉞	㉞
取 得 対 価 の 額 (㉞ - ㉞ (㉞ - ㉞))	㉞	㉞
総 (床) 面積 ※小数点以下第2位まで書きます。	㉞	㉞
うち居住用部分 の (床) 面積	㉞	㉞
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	㉞ 平成 令和	㉞ 平成 令和
契 約 日	㉞ 平成 令和	
補 助 金 等 控 除 前 の 増 改 築 等 の 費 用 の 額	㉞	㉞
交 付 を 受 け る 補 助 金 等 の 額	㉞	㉞
増 改 築 等 の 費 用 の 額 (㉞ - ㉞)	㉞	㉞
㉞のうち居住用部分の金額	㉞	㉞
増 改 築 等 を し た 家 屋 の 総 床 面 積	㉞	㉞

- ㉞の欄には、あなたが増改築等を行った後、住宅に居住した年月日を記載します。
- ㉞の欄は、令和7年中に居住の用に供した方は記載不要です。
- ㉞の欄には、工事請負契約書等に記載された住宅の増改築等に要した費用の額を記載します。
- ※ 工事請負契約書に記載された金額が増改築等工事証明書等に記載された金額と異なる場合には、建築士等へ増改築等に要した費用の額を確認してください。
- ㉞の欄には、住宅の増改築等に関し、補助金等の交付を受けた場合に、その補助金等の金額（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）を記載します。
- ㉞の欄には、上記㉞欄に記載した住宅の増改築等に要した費用の額から、上記㉞欄に記載した補助金等の金額を控除した金額を記載します。
- ㉞の欄には、上記㉞欄の増改築等に要した費用の額のうち、居住用部分の金額を記載します。店舗や貸付等に使用していない場合は、上記㉞欄と同じ金額となります。
- ㉞の欄には、増改築等をした家屋の登記事項証明書（建物）に記載された床面積の合計を記載します。
- 不動産番号（家屋）の欄には、増改築等をした家屋の登記事項証明書（建物）に記載された不動産番号を記載します。

### 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

	㉞ 家 屋	㉞ 土 地 等	㉞ 合 計	㉞ 増 改 築 等
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	㉞	㉞	㉞	㉞
(㉞, ㉞, ㉞) × ㉞	㉞ (㉞ × ㉞ の ㉞)	㉞ (㉞ × ㉞ の ㉞)	㉞ (㉞ + ㉞ の ㉞) 又は ㉞ (㉞ + ㉞ の ㉞)	㉞ (㉞ × ㉞ の ㉞)
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等	㉞	㉞	㉞	㉞
あなたの持分に係る取得対価の額等 (㉞ - ㉞)	㉞	㉞	㉞	㉞



- ⑩の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。
- ⑩の②の欄には、「㊦の増改築等の費用の額」×「上記⑩の①の割合」で計算した金額を記載します。
- ⑩の③の欄には、住宅の増改築等に関し、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。
- ⑩の④の欄には、上記⑩の②欄に記載した金額から、上記⑩の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。

#### 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 (参考)

なし又は5%	8%	10%	税率が10%の場合に㉔、㉕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）	円
--------	----	-----	--	---

- 住宅の増改築等をして、令和7年中に居住の用に供した方は記載不要です。

#### 5 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

	㉔ 住宅のみ	㉕ 土地等のみ	㉖ 住宅及び土地等	㉗ 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 <sup>(㉔)</sup>	⑤			
連帯債務に係るあなたの負担割合（付表）の⑬の割合 ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きます。	⑥			
住宅借入金等の年末残高（付表）の⑭の金額 ※連帯債務がない場合には、⑤の金額を書きます。	⑦			
④と⑦のいずれか少ない方の金額	⑧			
居住用割合 ※90%以上である場合には、100.0%と書きます。	⑨			
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高（⑧×⑨）	⑩			
住宅借入金等の年末残高の合計額（㉔の⑩+㉕の⑩+㉖の⑩+㉗の⑩） ※ ⑪の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑪」欄に転記します。				⑪

- 『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。
- ㉔の⑤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てください。
- ⑤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。
- ㉔の⑥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。
- ㉔の⑦の欄には、上記㉔の⑤×⑥で計算した金額を記載します。
- ※ 連帯債務がある場合の⑥、⑦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。
- ㉔の⑧の欄には、㉔の④の金額と上記㉔の⑦の金額のいずれか少ない金額を記載します。
- ㉔の⑨の欄には、㉔÷㉔ 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。
- ㉔の⑩の欄には、上記㉔の⑧×⑨で計算した金額を記載します。
- ⑪の欄には、上記㉔の⑩の欄の金額を記載します。
- ※ ⑪の欄の金額は、2,000 万円が限度です。

## 6 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。

※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	⑨又は⑩の金額 (10%に係る部分のみ)	⑪		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⑬の金額を転記してください。	重複適用	⑬		円
			⑫の④又は⑪の④の金額 (10%に係る部分のみ)	⑫		円					

- 番号の欄には、二面の番号の「5」を記載します。
- ⑫の欄には、二面で計算した⑫の金額を記載します。
- 住宅の増改築等をして、令和7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」、⑪及び⑫の欄は記載不要です。

## 7 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。

- 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等(※)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等(※)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には、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。

### 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

#### 【増改築等の場合】

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)
令和7年	10年	年末残高等×0.7%(14万円)

## 【記 載 例】

居住開始年月日	令和 7 年11月 1 日
増改築等の費用の額（うち居住用部分の金額）	25,300,000 円 (25,300,000 円)
住宅の総床面積	150.00㎡
住宅借入金等の年末残高（当初借入金額）	12,000,000 円 (12,500,000 円)
住宅借入金等の区分	住宅のみ
共有持分	1 / 2

「必要な書類」から計算明細書へ記載する事項の表示例

### 工事請負契約書等

請負代金総額	2	5	3	0	0	0	0	0	円
（うち消費税額及び地方消費税額の合計額）		2	3	0	0	0	0	0	円

### 建物の登記事項証明書

#### ○建物の床面積の表示

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 ㎡	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	平成7年10月20日新築 〔平成7年10月29日〕	

#### ○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	平成7年10月29日	共有者 〇〇市△△町××-××-× 持分2分の1 国税 太郎 〇〇市△△町××-××-× 持分2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	12,000,000 円	
	当初金額	令和 7 年10月 31 日 12,500,000 円	
償 還 期 間 又 は 賦 払 期 間		令和 7 年11月から 令和 27 年10月まで    の    20 年    月間	
(摘要)			

(一面)

令和 〇 7 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

F A 4 0 2 6

1 住所及び氏名

住所	〒×××-×××× 〇〇市△△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		フリガナ	
氏名		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	ア 平成 令和	平成 令和	
契約日	イ 平成 令和		
補助金等控除前の 取得対価の額	ウ	ク	
交付を受ける 補助金等の額	エ	ケ	
取得対価の額 (ウ-エ)(ウ-ク)	オ	コ	
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きなさい。	カ	サ	
うち居住部分 の(床)面積	キ	シ	

3 増改築等をした部分に係る事項

居住開始年月日	ス 平成 令和	7.11.1
契約日	セ 平成 令和	
補助金等控除前の 増改築等の費用の額	ツ	25300000
交付を受ける 補助金等の額	タ	
増改築等の費用の額 (ツ-タ)	チ	25300000
ツのうち居住部分の金額	ツ	25300000
増改築等をした 家屋の総床面積	テ	150.00

不動産番号	家屋	1111111111111111	土地	
-------	----	------------------	----	--

4 家屋や土地等の取得対価の額

	ア 家屋	イ 土地等	ウ 合計	エ 増改築等
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	①			1/2
(④, ⑤, ⑥) × ①	②			12650000
住宅取得等資金の贈与の 特例を受けた金額等	③			
あなたの持分に係る取得対価の額等 (②-③)	④			12650000

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, 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)	区分	
--------	----	-----	---	----	--

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、購入及び増改築等に係る 住宅借入金等の年末残高	⑤			12000000
連帯債務に係るあなたの負担割合 (「付表」の14の割合) ※連帯債務がない場合には、100.00%と書きなさい。	⑥			100.00
住宅借入金等の年末残高 (「付表」の16の金額) ※連帯債務がない場合には、⑤の金額を書きなさい。	⑦			12000000
④と⑦のいずれか 少ない方の金額	⑧			12000000
居住用割合 ※90%以上である場合には、100.0%と書きなさい。	⑨			100.0
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高 (⑧ × ⑨)	⑩			12000000
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) ※ ⑪の金額を二面の「住宅借入金等の年末残高の合計額⑪」欄に転記します。	⑪			12000000

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 (⑬又は⑬×Dの①)	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 (⑬と⑱のいずれか少ない方の金額で最高250万円。 ただし、住宅の増改築等(特定多世帯同居改修 工事等)に係るものを除きます。が特定取得 (第二面参照)に該当しない場合は、最高20万円。)

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	520	84000
--	----	-----	-------

※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	⑪又は⑱の金額 (10%に係る部分のみ)	②①	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。	重複適用	②③	00
---	----------------------	----------------	-------------------------	----	--	------	----	----

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	登録 登記 契家 契土 残 確 証 認定 付 仮 A B C	住民	台帳番号 一連番号
---	------	-----	--	----	--------------

○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。

○この明細書は「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書の書き方」を参照し、記入してください。(注)区分欄に記入する数字も同書き方を参照します。



(二面)

令和07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⑪の金額を転記します。										⑪	12,000,000	
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	認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に特例対象個人以外が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	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3年中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	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			中古住宅	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円						
2	認定住宅等に係る住宅借入金等特別控除を選択	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に特例対象個人以外が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	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3年中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	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			中古住宅	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特定取得に該当しないとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円						
3	ZEH日本基準等住宅等	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に特例対象個人以外が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	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3年中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	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円			住宅の増改築等が特定取得に該当しないとき	$\text{⑪の金額(最高1,000万円)}$ ..... $\text{①( )}$ $\text{⑫の金額( )} \times 0.02$ $+ (\text{①} - \text{⑫}) \times 0.01 =$	20	円
			中古住宅	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円						
4	省エネ基準適合住宅等	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に特例対象個人以外が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	震災特例法(※5)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7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	$\text{⑪} \times 0.009 =$	20	円
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円			中古住宅又は増改築等	$\text{⑪} \times 0.009 =$	20	円
			中古住宅	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円						
5	その他の住宅に係る住宅借入金等特別控除の適用(1から4又は7から11のいずれかを適用する場合を除きます。)	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	平成28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	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円	
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円		住宅の取得等が(特別)特定取得に該当しないとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円	
			中古住宅又は増改築等	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特定取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.01 =$	20	円						
6	その他の住宅に係る住宅借入金等特別控除の適用(1から4又は7から11のいずれかを適用する場合を除きます。)	新築住宅又は買取再販住宅	令和6年中又は令和7年中に入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円	令和4年中に居住の用に供した場合	住宅の取得等が(特別)特別取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.012 =$	20	円	
			令和4年中若しくは令和5年中に入居又は令和6年中若しくは令和7年中に特例対象個人が入居	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			中古住宅又は増改築等	$\text{⑪} \times 0.007 =$	20	円						
			住宅の取得等が(特別)特別取得に該当するとき	$\text{⑪} \times 0.012 =$	20	円						

一面は一面と一緒に提出してください。

重複適用を受ける場合は、住宅の増改築等に係る住宅借入金等特別控除の限度額が限度となります。)を記載します。

※ ⑫欄の金額を一面の⑫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。

(申告書第二表)

特例適用 条文等	令和7年11月1日 居住開始
-------------	----------------

- 明細書一面の「9（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額」の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。
- 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、『令和7年分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。



令和7年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き

## 本説明書で使用する用語の説明

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場合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。
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く。） 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。

## ～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。