

## 住宅税制関係質疑応答事例

税 務 署

## 凡例

### 1. 法令の略称は、次による。

所法	所得税法
所令	所得税法施行令
所規	所得税法施行規則
所基通	所得税基本通達
措法	租税特別措置法
措令	租税特別措置法施行令
措規	租税特別措置法施行規則
措通	租税特別措置法通達
新型コロナ税特法	新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための 国税関係法律の臨時特例に関する法律
新型コロナ税特令	新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための 国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令
新型コロナ税特規	新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための 国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則

### 2. 条項等の表示は、次による。

- 1、2 = 条番号
- ③、④ = 項番号
- 五、六 = 号番号

この資料は、令和6年12月1日現在の法律に基づき作成してあります。

# 目 次

<b>I 住宅借入金等特別控除</b>	<b>4</b>
I-1 住宅を取得した者が勤務の都合等で居住していない場合	4
I-2 非居住者が住宅を取得した場合の取扱いについて	5
I-3 取得した家屋を一時的に貸し付けた場合	6
I-4 年途中で家屋が焼失しその後新築した場合	7
I-5 災害により引き続き居住できなかった場合	8
I-6 親族から既存住宅を取得した場合の住宅借入金等特別控除の適用	9
I-7 共有持分を買い取った場合の適用	11
I-8 離婚による財産分与で共有持分を追加取得した場合の適用	12
I-9 モデルハウスを取得した場合	13
I-10 敷地の持分と家屋の持分が異なる場合	14
I-11 居住用割合の変更（店舗から住居へ）	15
I-12 「真正な登記名義の回復」による移転登記	16
I-13 土地・家屋の「同時取得」の判定	17
I-14 土地の先行取得	18
I-15 旧家屋の取壊し費用	19
I-16 1階部分が車庫になっている場合の床面積の取扱い	20
I-17 床面積の判定	21
I-18 低利な融資制度の借入金	23
I-19 勤務先からの借入金	23
I-20 共有持分の価額を超える借入金	24
I-21 相続により家屋と債務を引き継いだ場合	24
I-22 つなぎ融資	25
I-23 勤務先からの借入金（利率が上がった場合）	26
I-24 市中金利に連動して毎月金利が変わる勤務先からの借入金	27
I-25 適用対象外の中古住宅に増改築をした場合の住宅借入金	28

I-26	償還期間が10年以上であるかどうかの判定.....	29
I-27	変動金利による償還期間の変動.....	30
I-28	繰上返済等をした場合の取扱い.....	31
I-29	借換えに伴う借換え手数料等.....	32
I-30	友人からの借入金を銀行借入金に借り換えた場合.....	33
I-31	住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の範囲.....	34
I-32	借換えで過去の借入金と一本になってしまった場合.....	35
I-33	共有の家屋を連帯債務により取得した場合の借入金の額の計算.....	36
I-34	共有家屋の取得資金の一部が連帯債務による借入金である場合の計算.....	38
I-35	連帯債務の借入金を本人だけの借入金に借り換えた場合.....	39
I-36	年末残高証明書に「住宅のみ」の表示がある場合の取扱い.....	40
I-37	新建材アレルギーのため新築住宅から引越しをした場合.....	41
I-38	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』）.....	42
I-39	所得制限により住宅借入金等特別控除の適用がなかった期間がある場合.....	43
I-40	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.....	44
I-41	転居した年に再居住した場合（再び居住の用に供した場合の『再適用』）.....	45
I-42	家族のみが再居住した場合.....	46
I-43	耐震基準適合証明書の取得時期.....	47
I-44	補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて①（住宅借入金等特別控除）.....	48
I-45	補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて②（住宅借入金等特別控除）.....	49
I-46	確定申告書の提出時まで補助金が交付されない場合.....	50
I-47	増改築等の金額の判定.....	51
I-48	父親が所有する家屋について増改築した場合.....	51
I-49	居住する前に行った自己の所有する住宅の増改築等工事.....	52
I-50	認定低炭素住宅への入居の時期.....	52
I-51	長期優良住宅の認定計画が取り消された場合.....	53
I-52	住宅借入金等特別控除とその他の特別控除との関係.....	54
I-53	共有の場合の添付書類.....	55
I-54	確定申告をした翌年以後に住宅借入金等特別控除を受ける方法.....	55

<b>II 特定増改築等住宅借入金等特別控除（令和3年分以前のみ）</b>	<b>56</b>
II-1 適用対象となる者の判定時期	56
II-2 翌年以後に適用対象者の要件を満たさなくなった場合	57
II-3 バリアフリー改修工事を行った年の年末までに同居する高齢者等が死亡した場合	58
II-4 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（特定増改築住宅借入金等特別控除）	59
<b>III 住宅耐震改修特別控除</b>	<b>60</b>
III-1 同居している者が所有する家屋に住宅耐震改修工事を行った場合	60
III-2 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（住宅耐震改修特別控除）	61
<b>IV 住宅特定改修特別税額控除</b>	<b>62</b>
IV-1 住宅特定改修特別税額控除に係る更正の請求	62
IV-2 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（住宅特定改修特別税額控除）	63
IV-3 太陽光発電設備設置工事のみを行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用	64
IV-4 オール電化工事のみを行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用	65
IV-5 多世帯同居改修工事を行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用	66
IV-6 耐久性向上改修工事を行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用	67
<b>V 認定長期優良住宅新築等特別税額控除</b>	<b>68</b>
V-1 認定長期優良住宅新築等特別税額控除に係る更正の請求	68
V-2 補助金等の交付を受けた場合の取扱い（認定長期優良住宅新築等特別税額控除）	69
<b>VI 特定取得</b>	<b>70</b>
VI-1 「特定取得」と「特別特定取得」の意義	70
VI-2 異なる年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率（8%又は10%）により課されるべき消費税額等である住宅の取得と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等控除額の調整措置	71
VI-3 「特別特定取得」に該当する住宅の取得等の住宅借入金等特別控除（制度改正の概要）	72
VI-4 同一年における住宅の取得等について、特別特定取得と特定取得の両方がある場合の住宅借入金等特別控除額	73
<b>VII 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置</b>	<b>74</b>
VII-1 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置①（既存住宅を取得した際の住宅借入金等特別控除に係る入居期限要件の弾力化）	74
VII-2 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置②（住宅借入金等特別控除の控除期間13年間に係る適用要件の弾力化）	76

## I 住宅借入金等特別控除

### I-1 住宅を取得した者が勤務の都合等で居住していない場合

#### 【質問要旨】

夫婦共有で家屋を取得したが、妻が看護師で夜勤等があるため病院の寮に入っている。  
このため、妻の住所は夫の住所とは異なるが、夫と妻のそれぞれで、住宅借入金等特別控除の適用は可能か。

#### 【回答要旨】

その者が、転勤・療養等その他やむを得ない事情により、配偶者、扶養親族、その他生計を一にする親族と日常の起居を共にしていない場合においても、取得の日から6か月以内にその家屋をこれらの親族がその居住の用に供したときで、そのやむを得ない事情が解消した後は、その者が共にその家屋に居住すると認められるときは「その者の居住の用に供した場合」に該当する。

したがって、夫と妻が各人で住宅取得等に係る借入金の年末残高を有している等の要件を満たす場合は、夫と妻の各々で住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

#### 【関係法令等】

措法 41①⑥⑩⑮⑱

措通 41-1、41-1の2、41-2

## I-2 非居住者が住宅を取得した場合の取扱いについて

### 【質問要旨】

本年3月に2年間の予定で家族を日本に残し、単身で海外へ赴任した。

本年5月に一時帰国した際に家屋を購入し、家族のみが当該家屋に6か月以内に入居し、年末まで居住の用に供している。

2年間の海外赴任が終了した後は、当該家屋に家族とともに居住する予定であるが、本年分において住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるか。

なお、本年中の収入は、海外赴任までの期間に国内において支払われた給与所得のみである。

### 【回答要旨】

平成28年度税制改正により、平成28年4月1日以後は、居住者に限らず非居住者が住宅の取得等を行った場合も住宅借入金等特別控除を適用できることとなった。

また、その者が転勤・療養その他やむを得ない事情により生計を一にする親族と日常の起居を共にしていない場合においても、取得の日から6か月以内にその家屋をこれらの親族がその居住の用に供したときで、そのやむを得ない事情が解消した後はその者が親族と共に居住することとなると認められるときは、「その者が居住の用に供した場合」に該当する。

質問の場合、非居住者期間中に家屋を取得しているが、平成28年4月1日以後の取得であり、取得の日から6か月以内に親族が居住の用に供し、かつ年末まで居住の用に供している。

したがって、本年分において住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

適用に当たっては、納税管理人を定め、海外赴任前に納税管理人の届出書を所轄の税務署に提出し、当該納税管理人が居住者期間の給与所得について確定申告を行うこととなる。

なお、翌年に給与所得（国内源泉所得）がある場合は、親族が翌年12月31日まで引き続き居住の用に供していれば、納税管理人が確定申告を行い、翌年分において住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

### 【関係法令等】

措法41①⑩⑮⑱

措通41-1、41-1の2、41-2

### I－3 取得した家屋を一時的に貸し付けた場合

#### 【質問要旨】

取得後すぐに入居するつもりで家屋を購入したが、知人に頼まれ3か月間知人に貸し付けることにした。本人が取得後6か月以内に入居した場合、一時的に貸し付けても住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

#### 【回答要旨】

原則として不適用であるが、貸し付けた事情によっては認めて差し支えない。

住宅借入金等特別控除の要件である「その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるもの」か否かは、その取得の時に判断すべきである。

当初から貸し付ける目的で購入し、借り手が現れないため自分が居住したというような場合には、結果として6か月以内に入居したとしても居住用家屋には該当しない。

一時的にせよ他に貸し付けていた場合は原則的には不適用となるが、何らかの事情で知人に貸す程度であれば法の趣旨から認めて差し支えないと考えられる。

#### 【関係法令等】

措法 41①



#### I－4 年途中で家屋が焼失しその後新築した場合

##### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除を受けていた家屋が年途中で焼失した場合には、その焼失した日現在で要件を満たしていれば同控除を受けられると聞いているが、同じ年の年末までに新家屋を取得し居住の用に供した場合、新家屋についても同控除の対象となるか。

##### 【回答要旨】

焼失した家屋と新家屋は、同時点で重ねて所有しているものではないため、「家屋を二以上有する場合・・・(措令 26①)」には当たらない。したがって、どちらの家屋も住宅借入金等特別控除の対象として差し支えない。

なお、控除額計算においては、焼失した家屋に係る焼失日現在の借入金残高で計算した控除額と、新家屋に係る 12 月 31 日現在の残高で計算した控除額の合計額（限度額あり）となる。

##### 【関係法令等】

措法 41①②③④、41 の 2

措令 26①

措通 41－29 の 5、41－29 の 6

## I－5 災害により引き続き居住できなかった場合

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除を受けていた家屋が台風によって損壊し、その修復のために2か月間その住宅に住むことができなかった。  
このような場合に、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

- (1) 家屋を新築若しくは取得をした者又は自己の家屋に増改築等をした者が、その家屋又は増改築等をした部分にその新築の日若しくは取得の日又は増改築等の日から6か月以内に入居し、かつ、この控除を受ける年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続き居住していることが住宅借入金等特別控除の要件とされている。

しかし、災害により家屋の一部が損壊し、その損壊部分の補修工事等のため一時的に居住の用に供しない期間がある場合は、この期間も引き続いて居住しているものとして取り扱うこととされているため、修復のための2か月間も居住していたものとして取り扱われ、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

- (2) なお、平成28年1月1日以後について、その家屋が、一時的に居住の用に供しない場合ではなく、災害により居住の用に供することができなくなった場合において、平成29年分以後の適用期間内にこの控除を引き続き受けることができる（平成27年12月31日以前に居住の用に供することができなくなった家屋についての適用はない。）。

また、この引き続き受けることができる適用期間から、次に掲げる年以後の各年は除かれる。

イ 従前家屋若しくはその敷地の用に供されていた土地等又はその土地等に新たに建築した建物等を事業の用若しくは賃貸の用又は親族等に対する無償による貸付けの用に供した場合（災害に際し被災者生活再建支援法が適用された市町村の区域内に所在する従前家屋をその災害により居住の用に供することができなくなった者（以下「再建支援法適用者」という。）が土地等に新築等をした家屋について、住宅借入金等特別控除等の適用を受ける場合を除く。）における事業の用若しくは賃貸の用又は貸付けの用に供した日の属する年

ロ 従前家屋又はその敷地の用に供されていた土地等を譲渡し、その譲渡について居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除又は特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用を受ける場合における譲渡の日の属する年

ハ 災害により従前家屋を居住の用に供することができなくなった者（再建支援法適用者を除く。）が取得等をした家屋について住宅借入金等特別控除等の適用を受けた年

なお、再建支援法適用者が家屋の再取得等をした場合には、従前家屋に係る住宅借入金等特別控除等と再取得等をした家屋に係る住宅借入金等特別控除等を重複して適用できるが、その重複して適用できる年における税額控除額は、二以上の居住年に係る住宅借入金等特別控除等の控除額の調整措置による金額となる。

【関係法令等】

措法 41①③④

措通 41－2

**I－6 親族から既存住宅を取得した場合の住宅借入金等特別控除の適用**

【質問要旨】

既存住宅を取得した次のそれぞれの場合、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

- (1) 扶養親族である父から買い取り、引き続き父と同居する場合
- (2) 同居していた父から買い取り、引き続き居住の用に供するが、父が転居する場合

【回答要旨】

- 1 既存住宅を取得して居住の用に供した場合、その取得がその住宅を取得する時においてその取得をする者と生計を一にしており、その取得後においても引き続き生計を一にする次に掲げる者からの取得の場合は、住宅借入金等特別控除の適用は受けられない。
  - ① その既存住宅を取得する者の親族
  - ② その既存住宅を取得する者とまだ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者
  - ③ 上記①と②に掲げる者以外の者でその既存住宅を取得する者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者
  - ④ 上記①から③までに掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族
- 2 質問のそれぞれのケースで次のように取り扱うことになる。
  - (1) 質問要旨(1)の場合、生計を一にしている親族(父)から購入しており、かつ、取得後も引き続き生計を一にしているので、その既存住宅の取得は住宅借入金等特別控除の対象とならない。
  - (2) 質問要旨(2)の場合、生計を一にしている親族(父)から購入しているが、購入後、生計を別にしてしているので、その既存住宅の取得は住宅借入金等特別控除の対象となる。

【参考】既存住宅の取得前後の親族との関係と住宅借入金等特別控除の可否

既存住宅の取得前後におけるその既存住宅を譲渡（贈与）する親族との関係と住宅借入金等特別控除の適用の可否についてまとめると次表のとおりである。

取得方法	取得前	取得後	住宅借入金等特別控除の適用の可否
購 入	生計を一	生計を一	×
		生計を別	○
	生計を別	生計を一	○
		生計を別	○
贈 与	—	—	×

【関係法令等】

措法 41①

措令 26②

所基通 2－47

## I-7 共有持分を買い取った場合の適用

### 【質問要旨】

2年前、長男と共有で新築住宅を取得しそれぞれ住宅借入金等特別控除を受けたが、本年、長男が名古屋へ転勤となったため、長男の持分を銀行からの借入金により買い取った。

この場合の買い取った部分について住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

共有持分権は、一個独立の所有権たる性質を持つものであり、通常の所有権と同じく目的物を使用・収益・処分する権能を持つものと解されている。

したがって、居住の用に供する家屋の共有持分の取得は「既存住宅の取得」に当たり、住宅借入金等特別控除の対象となる。この場合の住宅借入金等特別控除額の計算に当たっては、一昨年居住分及び本年居住分の住宅借入金等特別控除を重複適用して計算することになる。

なお、共有持分の取得であっても、その取得時において自己と生計を一にし、その後においても引き続き自己と生計を一にしている親族等から購入したものは対象にならない（措令26②）。

### 【関係法令等】

措法41①

平2.6.25 裁決（裁決事例集N0.39）

## I－8 離婚による財産分与で共有持分を追加取得した場合の適用

### 【質問要旨】

前夫と離婚した際に、財産分与により居住の用に供している家屋の前夫の共有部分について、住宅ローン付きで取得した。この共有持分を追加取得した部分について、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

共有の場合の各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができることから、既に居住の用に供する家屋に係る共有持分を有する者が他の者の共有持分を追加取得したとしても、共有持分の追加取得後の所有権の及ぶ対象は当該家屋の一個のみである。また、持分の追加取得の前後を通じて、当該家屋を主としてその居住の用に供する実態に変わりはない。

したがって、「家屋を二以上有する場合」には該当しないことから、当初から保有していた共有持分と追加取得した共有持分のいずれについても住宅借入金等特別控除の対象となる。この場合の住宅借入金等特別控除額の計算に当たっては、それぞれの居住年に係る住宅借入金等特別控除を重複適用して計算することになる。

なお、その取得時において前夫が自己と生計を一にし、その後においても引き続き自己と生計を一にしている親族等に当たらないことが要件のため、住宅借入金等特別控除の適用の判断には注意が必要である（措令 26②）。

### 【関係法令等】

措法 41①

措令 26②

平 21. 2. 20 裁決（裁決事例集 NO. 77）

（注）平成 21 年 2 月に取扱いが改められた。

## I－9 モデルハウスを取得した場合

### 【質問要旨】

モデルハウスとして展示していた住宅を購入した場合、住宅借入金等特別控除の対象になるか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる新築住宅に該当する。

措置法第 41 条第 1 項に定める「建築後使用されたことのないもの」とは、建物本来の目的（居住用）に使用されたことのないものと解される。展示用に使用されたものであっても新築住宅とみて差し支えない。

### 【関係法令等】

措法 41①

## I-10 敷地の持分と家屋の持分が異なる場合

### 【質問要旨】

頭金や返済負担割合を考慮して、次のとおり、土地の購入及び家屋の新築をした場合に、住宅借入金等特別控除の適用はどうか。

- ・土地の購入価額：4,000 万円（夫の単独所有）
- ・土地の購入に係る借入金の年末残高：3,000 万円（夫の単独債務）
- ・家屋の新築代金：2,000 万円（夫、妻の持分 各 1／2）
- ・家屋の新築に係る借入金の年末残高：2,000 万円（夫、妻の負担割合 各 1／2）

### 【回答要旨】

夫は4,000 万円（1,000 万円+3,000 万円）、妻は1,000 万円の住宅借入金等の金額につき、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。他の要件を満たしていることを前提とすれば、夫、妻それぞれの住宅借入金等特別控除の適用は次のとおりとなる。

#### （1）家屋の新築に係る借入金について

夫、妻ともに控除の適用を受けることができ、住宅借入金等の金額は、各々1,000 万円となる。

#### （2）土地の購入に係る借入金について

夫、妻の家屋の持分は、それぞれ所有権たる性質を有する独立した権利ではあるが、これらは用途上不可分の関係にあることから、購入した土地はその全部が敷地に該当する。

敷地のうち、居住の用以外の用に供する部分がないとすれば、夫は3,000 万円の住宅借入金等の全額につき、控除の適用を受けることができる。

### 【関係法令等】

措法 41



## I-11 居住用割合の変更（店舗から住居へ）

### 【質問要旨】

店舗兼住宅に居住し住宅借入金等特別控除を受けていた者が店舗部分を居宅にし、居住用部分の割合が増加した。この用途変更部分は変更した年分以後、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。あるいは持分の新たな取得と見るのか。

### 【回答要旨】

居住した後、居住用部分の割合が変更になった場合でも、変更後の居住用割合が2分の1以上であれば、住宅借入金等特別控除の対象になる。用途変更は持分の追加取得ではない。

居住用割合は対象となる借入金の額を制限するものであり、その年の借入金年末残高に年末現在の居住用割合を乗じた額が対象となる借入金の額となる。

### 【関係法令等】

措法 41①

措令 26⑦

## I-12 「真正な登記名義の回復」による移転登記

### 【質問要旨】

本人が居住する家屋に対し、本人（自分）名義の借入金で増築をしたが、登記上の家屋の所有者は、母親のみとなっていた。  
その後、実際には増築前に母親から贈与があり、増築前から所有者は自分であったとして、「真正な登記名義の回復」による登記を行った。  
この場合、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

「真正な登記名義の回復」による移転登記が、明らかに「錯誤」である事実が認められれば、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

「真正な登記名義の回復」による登記が行われるのは、①その時点の贈与の場合と、②その前の登記が錯誤である場合とがあるが、どちらも区別なく「真正な登記名義の回復」と表示され、登記簿上この登記によってその前の取引が分からなくなるケースがある。

①の贈与による場合には、増築時点では本人の名義でないから住宅借入金等特別控除は受けられない。

②の錯誤である場合には、増築前から「所有者」であることから、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

なお、①贈与であるか、②錯誤であるかについては、事実認定を行い、判断することになる。

### 【関係法令等】

措法 41

## I-13 土地・家屋の「同時取得」の判定

### 【質問要旨】

次の場合について、同時取得・先行取得のどちらに該当するか。

#### 事例1



#### 事例2



### 【回答要旨】

事例1、2とも土地の先行取得に該当し、同時取得ではない。

なお、平成11年税制改正における「土地等の取得に係る借入金等」は4つのグループに分けられる。

- ① 同時取得・一体借入型
- ② 先行取得・一体借入型
- ③ 建築条件付の先行取得・分離借入型
- ④ 建築条件付以外の先行取得・分離借入型

①の同時取得とは、敷地付の建売分譲住宅や分譲マンションが想定されている。つまり、土地の取得時には既に家屋がある状態を指していると考えられる。

質問の事例1は契約が同時であるが、家屋の完成は5か月先であり、先行取得に該当する。事例2も先行取得に該当する。

(注) 上記グループ類型に応じて、土地等の取得に要する借入金等が住宅借入金等特別控除の適用対象となるための要件があることに留意する。

### 【関係法令等】

措法41

措通41-5、41-6

## I-14 土地の先行取得

### 【質問要旨】

土地の先行取得に係るものについて、住宅借入金等特別控除の対象となる借入金はどのようなものか。

### 【回答要旨】

土地等の取得に係る借入金については、原則として、家屋と同時に取得したものが対象となるが、①土地の分譲契約の際、3か月以内の建築条件が付けられているもの、②土地の取得から2年以内に建物を新築し、かつ、家屋に土地の借入金に対する抵当権を設定することなど、次の要件に該当する場合には控除が受けられる。

	土地等の取得時期	住宅借入金等の借入先	要件等
1	家屋の新築等の日前に取得	独立行政法人住宅金融支援機構等	土地等借入金の受領が新築工事の着工の日の後のもの
2		国家公務員共済組合、地方公務員共済組合	共済組合が行う財形住宅融資のうち、土地等借入金の受領が新築工事の着工の日の後のもの
3	地方公共団体等から家屋の新築の日前に取得	金融機関、地方公共団体、貸金業を行う法人、国家公務員共済組合（連合会）等	宅地分譲契約の要件が ① 一定の期間内に家屋を建築する条件であること ② 違反した場合に契約の解除・土地の買戻しができること
4	宅地建物業者から新築の日前に取得	金融機関、地方公共団体、貸金業を行う法人、国家公務員共済組合（連合会）等	宅地分譲契約の要件が ① 3か月以内に当該業者等と請負契約を締結することが条件とされていること ② 請負契約が成立しない場合、宅地分譲契約が成立しないこととなっていること
5	家屋の新築の日前2年以内に取得	金融機関、地方公共団体、貸金業を行う法人	土地の借入金に係る債権又は求償権を担保するために居住用家屋を目的とする抵当権の設定がされたこと
		国家公務員共済組合等	上記の抵当権の設定がされたこと又は土地取得・住宅建築が貸付条件に従っていることについて共済組合等の確認を受けていること

なお、住宅借入金等特別控除は、建物を取得した者が受けられる控除であるから、建物を取得しない場合（土地のみの取得の場合）には控除の適用は受けられず、また、土地等の先行取得の場合、建物に対する借入金がない場合には、土地に対する借入金は無いものとみなされる（措法41①、措令26⑨）。

### 【関係法令等】

措法41①

措令26⑨二～六、⑫二、⑬、⑯二～五、⑰二、⑱二～四

## I-15 旧家屋の取壊し費用

### 【質問要旨】

居住の用に供していた旧家屋の取壊しから新築までを同じ業者に依頼した。家屋と併せて同一の者から取得する構築物等でその取得等の対価の額がきん少（おおむね 10%未満）である場合、家屋の取得の対価の額に含めてよいとあるが、取壊し費用 200 万円もこれに準じて取り扱ってよいのか。

### 【回答要旨】

家屋の取壊し費用が土地の取得費として住宅借入金等特別控除対象となるのは、土地と一括して取得した場合（ただし、土地等の取得後おおむね 1 年以内に当該建物等の取壊しに着手するなど、その取得が当初からその建物を取り壊して家屋を新築することが明らかであると認められる場合に限る。）であり、以前から所有していた土地にあった旧家屋の取壊し費用は対象外である。

### 【関係法令等】

措法 41①

措通 41-25

## I-16 1階部分が車庫になっている場合の床面積の取扱い

### 【質問要旨】

3階建家屋で1階部分を車庫としているが、2階及び3階が居住用であるような住宅を取得した場合、住宅借入金等特別控除の適用の可否を判定する床面積の算定に当たり、車庫の部分をどう取り扱うのか。

また、当該家屋の一部を居住の用以外の用（貸付用等）に供している場合の取扱いはどうか。

### 【回答要旨】

いずれの場合も原則として車庫の部分を居住用部分に含めて判定する。

住宅借入金等特別控除の適用の対象となる家屋は、全体の床面積が50㎡以上であることが要件とされている（合計所得金額が1,000万円以下の者に限り、居住用家屋の取得等で特例特別特例取得に該当する場合、令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅を令和4年ないし令和7年に居住の用に供した場合若しくは令和6年以前に建築確認を受けた認定住宅等に該当する新築住宅を令和6年又は令和7年に居住の用に供した場合には、床面積が40㎡以上50㎡未満の家屋についても適用の対象となる。詳細はI-17「床面積の判定」を参照。）。

この家屋に居住用以外の用に供されている部分がある場合には、住宅借入金等特別控除額の算定の基礎となる借入金残高を居住用の部分の床面積に占める割合で按分することになる。

なお、家屋の取得対価の額については、車庫用の部分は必ずしも居住用部分とはいえないが、独立した車庫建物を家屋と併せて同一の者から取得し、その取得対価の額がきん少と認められる場合には、住宅借入金等特別控除の適用に当たり、本体家屋の取得対価の額に含めて差し支えないこととされている（措通41-26）。

これらのことから、車庫が業務の用に供されるものでない場合には、車庫部分の床面積を居住用部分に含めて住宅借入金等特別控除の適用の可否を判定して差し支えない。

### 【参考】「きん少と認められる」とは

取得対価の額が「きん少と認められる」とは、通常、門、塀、車庫等の取得の対価の額が、家屋の取得の対価の額と門、塀、車庫等の取得の対価の額との合計額の10%に満たない場合をいう。

### 【関係法令等】

措法41①

措令26①

措通41-26

## I-17 床面積の判定

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる家屋の床面積は、50 m<sup>2</sup>以上であることが必要とのことだが、どのように判定するのか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる家屋の床面積は、その居住の用に供した日により、①1棟の家屋については、その家屋の床面積が、②1棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して居住その他の用途に供することができるものにつき、その各部分を区分所有する場合は、その区分所有する部分の床面積が、50 m<sup>2</sup>以上であることが必要とされている（措法41①、措令26①）。

床面積がこの要件に該当するかどうかは、上記①の家屋については、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（登記簿上表示される床面積）によって判定することとされている（措通41-10）。

なお、上記②の区分所有する部分の床面積については、階段や廊下などの共用部分を除いた専有部分について、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（登記簿上表示される床面積）によって判定することとされている（措通41-11）。

令和4年度及び令和6年度税制改正により、個人が、国内において、「特例居住用家屋」又は「特例認定住宅等」の新築等をし、令和4年1月1日以後にその者の居住の用に供した場合には、住宅借入金等特別控除を適用できることとされた。ただし、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、控除の適用はない（措法41②①、措令26③②）。

（注）「特例居住用家屋」とは、居住の用に供する次の家屋で令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けたものをいう。

「特例認定住宅等」とは、令和4年及び令和5年中にその者の居住の用に供した場合には、当該「特例居住用家屋」に該当する認定住宅等をいい、令和6年以後に居住の用に供した場合には、居住の用に供する次の家屋で令和6年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた認定住宅等をいう。（措法41②①、措令26②④、③①、③②等）。

イ 一棟の家屋で床面積が40 m<sup>2</sup>以上50 m<sup>2</sup>未満であるもの

ロ 一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が40 m<sup>2</sup>以上50 m<sup>2</sup>未満であるもの

【参考】新型コロナ税特法による特例措置（令和3年度税制改正）

新型コロナ税特法により、個人又は住宅被災者が、国内において、特例居住用家屋（注1）の新築取得等で特例特別特例取得（注2）に該当するものをし、その家屋を令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、住宅借入金等特別控除及び控除期間13年間の特例措置を適用することができることとされた。ただし、その者の13年間の控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、控除の適用はない（新型コロナ税特法6の2④～⑦）。

（注）1 「特例居住用家屋」とは、居住の用に供する次の家屋をいう（新型コロナ税特法6の2④、新型コロナ税特令4の2②）。

イ 一棟の家屋で床面積が40㎡以上50㎡未満であるもの

ロ 一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が40㎡以上50㎡未満であるもの

2 「特例特別特例取得」とは、その取得に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等相当額が、10%により課されるべき消費税額等である場合における住宅の新築取得等又は特例居住用家屋の新築取得等のうち、その契約が次の期間内に締結されているものをいう（新型コロナ税特法6の2②⑩、新型コロナ税特令4の2①⑭）。

イ 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

ロ 家屋の取得又は家屋の増改築等の場合…令和2年12月1日から令和3年11月30日まで

3 要耐震改修住宅を耐震改修した場合の特例についても、上記の特例が適用できる措置が講じられている（新型コロナ税特法6の2⑥⑧等）

※ 令和5年以降の入居者については、新型コロナ税特法の規定の適用はないことに留意する。

【関係法令等】

措法 41①、②⑩、②⑪

措令 26①、②⑩～②⑭、③⑩、③⑫

措通 41-10、41-11



## I-18 低利な融資制度の借入金

### 【質問要旨】

県の融資制度により、金融機関から住宅取得資金を低利で借りることができることになっているが、この場合にも住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

その融資が低利であったとしても、その金融機関が、措置法第8条第1項に規定する金融機関に該当し、かつ、他の諸要件を満たしていれば住宅借入金等特別控除の適用ができる。

### 【関係法令等】

措法 41①一、8①

措令 26⑧

措通 41-21

## I-19 勤務先からの借入金

### 【質問要旨】

銀行の行員が自己の勤務先から、一般の人と同様の条件で借入をした住宅ローンの場合は、住宅借入金等特別控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

一般の人と同様の条件で借受け、特別有利な取扱いを受けていないということであれば、「使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金又は債務につき支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が基準利率に達しない利率である場合」（措令 26③⑥）には該当しないので住宅借入金等特別控除の対象になる。

### 【関係法令等】

措法 41②③

措令 26③⑥

措規 18 の 21②①

措通 41-21

## I-20 共有持分の価額を超える借入金

### 【質問要旨】

夫婦共有の家屋を購入したが、夫の借入金が、夫の共有持分に相当する家屋の購入対価の額を超えている。  
その超える部分の借入金の額は、妻の住宅借入金等特別控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

控除の対象となる借入金は、自己が取得等をした家屋の取得対価等に係る自己の借入金に限られているので、夫の共有持分に相当する家屋の購入対価の額を超える借入金の額は、夫の住宅借入金等特別控除の対象にはならない。

なお、その共有の相手方である妻については、その超える部分の夫の借入金は、妻の借入金ではないため、妻の住宅借入金等特別控除の対象にもならない。

(注) 住宅等の取得時における資金の負担割合と資産の所有割合が異なる場合には、贈与税の課税関係が生じることになる。

### 【関係法令等】

措法 41①

措通 41-23

## I-21 相続により家屋と債務を引き継いだ場合

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除を受けていた者が死亡し、相続人が家屋を相続すると同時に借入金も引き継ぎ、返済を行っている。  
相続人に住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

相続により債務を承継しても住宅借入金等特別控除の対象とはならない。対象となる借入金は家屋の取得等をするためのものであるが、質問の場合、相続人は結果として借入金を有するものの、それは相続という身分関係により債務を承継しているのであるから、これに該当しない。

なお、死亡した者は死亡日現在の借入金残高により、死亡した年分について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

### 【関係法令等】

措法 41①

## I-22 つなぎ融資

### 【質問要旨】

独立行政法人住宅金融支援機構から 1,500 万円の借入れをしたが、入居した本年中に契約が間に合わず翌年になった。本年中に公庫から融資予約通知を受けており、融資基本約定書を公庫に差し入れ、中間金の融資 500 万円を受領するとともに借入金 1,500 万円に係る保証料の支払を済ませている。

これらの状況から判断して、本年分について住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

融資予約通知の受領等は契約締結のための準備手続きであり、契約自体は、本年中は未成立であるため、1,500 万円を本年分の対象とすることはできない。

なお、中間金の融資 500 万円は、契約が実行されるまでの「つなぎ融資」であり一括返済されるものであるから対象とはならない。

また、契約が本年中に締結されていれば、資金交付日（融資実行日）が翌年になっても住宅借入金等特別控除は認められる。この場合、年末残高証明書は、独立行政法人住宅金融支援機構から委託を受けた金融機関から発行される。

### 【関係法令等】

措法 41①

平 4. 1. 17 裁決（裁決事例集 NO. 43）

## I-23 勤務先からの借入金（利率が上がった場合）

### 【質問要旨】

昨年住宅を取得し勤務先の社内融資を受けたが、利率が0.2%未満であったため住宅借入金等特別控除の対象にならなかった。  
本年1月に社内融資の利率が1%に変更となったが、この場合、本年分から住宅借入金等特別控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

他の全ての要件を満たしており、利率によって控除を受けられなかったのであれば、0.2%以上になった年については控除の適用を受けることができる。

なお、年末に利率を年0.2%以上に変更したとしても、その年に支払うべき利息の額が年利0.2%相当額に満たないときは、当該借入金は住宅借入金等特別控除の対象とはならない。

### 【関係法令等】

措法 41<sup>㉓</sup>

措令 26<sup>㉔</sup>

措規 18 の 21<sup>㉕</sup>

## I-24 市中金利に連動して毎月金利が変わる勤務先からの借入金

### 【質問要旨】

N電力の従業員が、勤務先から住宅取得資金の融資を受けているが、この融資の契約によれば、金利が市中金利に連動して毎月見直されることになっている。

この場合、年利0.2%の基準はどのように判断するのか。

### 【回答要旨】

勤務先からの住宅取得資金の融資については、利息の利率が0.2%に達しない場合には住宅借入金等特別控除の適用が受けられないことになるが、質問のような場合には、年間の平均利率が0.2%に達するか否かでその適用の判断をすることが合理的と考えられる。

したがって、他の要件を満たしており1年間の平均利率が0.2%以上になれば、住宅借入金等特別控除を適用して差し支えない。

### 【関係法令等】

措法41①四、②③

措令26③⑥

措規18の21②④

## I-25 適用対象外の中古住宅に増改築をした場合の住宅借入金

### 【質問要旨】

築25年の既存の木造住宅（要耐震改修住宅）を取得（住宅借入金等特別控除の適用対象外）し、この家屋を居住の用に供する前に、増改築（住宅借入金等特別控除の適用可）をした。

なお、この既存住宅を取得してから増改築をするまでの期間が短かったため、住宅取得に要した借入金と増改築に充てた借入金が1本になってしまった。

この場合、増改築のための借入金を按分計算により算出して、住宅借入金等特別控除を適用してよいか。

また、増改築により控除を受けるための他の要件は満たしている。

### 【回答要旨】

質問のように住宅を取得してから増改築をするまでの期間が短いため、住宅取得に充てた借入金と増改築に充てた借入金が1本になってしまった場合でも、増改築に充てた部分の借入金がないとはいえない。

なお、住宅借入金等特別控除の対象となる借入金については、既存住宅の取得部分と増改築に係る借入金を、それぞれの取得対価等で按分し、その按分後の増改築に対応する部分の借入金とするのが合理的な方法と考える。

また、平成26年4月1日以後に要耐震改修住宅を取得し、居住の用に供する前に耐震改修（増改築等）を行い、耐震基準に適合すること等が証明された場合は、木造住宅の取得価額及び増改築費用の両方が住宅借入金等特別控除の対象となる（措法41<sup>㉔</sup>）（I-43「耐震基準適合証明書の取得時期」参照）。

### 【関係法令等】

措法41<sup>㉔</sup>

## I-26 償還期間が10年以上であるかどうかの判定

### 【質問要旨】

借入金の償還期間が10年で割賦償還金の支払いが毎月20日となっているため、第1回目の支払日から最終回の支払日までの期間が、9年と11か月となり、10年に満たないことになるが、住宅借入金等特別控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

「償還期間」又は「賦払期間」とは、その借入金（債務）の借入期間や利息の計算期間をいうのではなく、実際に返済等を行うこととなる期間、すなわち、契約によって定められている最初に返済等をすべき時から、各年の末日現在において予定されているその借入金又は債務の完済されることとなる時までの期間をいうものと解されている。

償還期間又は賦払期間のその期間の計算は月を単位として計算されているので、質問の場合は、償還期間はちょうど10年となり、住宅借入金等特別控除の対象となる借入金に該当する。

なお、10年以上の契約とは、月払いの場合は120回以上の契約となる。

また、例えば、借入期間10年で、割賦償還金の支払いが、毎年6月と12月の2回となっている場合には、償還期間は9年と7か月となるため、その借入金は住宅借入金等特別控除の対象とはならないことになる。

### 【関係法令等】

措法41①

## I-27 変動金利による償還期間の変動

### 【質問要旨】

変動金利で契約した借入金であるが、金利が下がったことにより償還期間（予定）が10年未満となる。この場合、10年未満となる年以降の住宅借入金等特別控除は受けられないと思うが、将来金利の上昇等で償還期間が再度10年以上となる場合には、その年以降、この借入金は同控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

各年末現在で「償還期間が10年以上」であるかを判断するから、最初に償還した月から最終償還月（予定）までの期間が10年未満になれば住宅借入金等特別控除は受けられない。

なお、将来金利が上がって償還期間が10年以上になる場合には対象となる。

### 【関係法令等】

措法41①



## I-28 繰上返済等をした場合の取扱い

### 【質問要旨】

翌年以後に支払う予定であった借入金を繰り上げて返済し、償還期間が短縮されたが、住宅借入金等特別控除の適用はどうか。

### 【回答要旨】

その年の翌年以後に支払う予定であった借入金を繰り上げて返済した場合であっても、年末において借入金等の残高がある場合には、その残高について適用の対象となる。

ただし、繰上返済によりその借入金等が、適用要件である「償還期間又は賦払期間が10年以上」（当初の契約により定められていた最初に償還した月から、その短くなった償還期間の最終の償還月までの期間が10年以上）という要件を満たさなくなるときは、住宅借入金等特別控除の前提要件を欠くことになるので、その満たさなくなる年以後の各年については、適用できないことになる。

なお、繰上返済が借入金等の借換えによる場合には、新たな借入金等が「当初の借入金等を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、その新たな借入金の借入先、償還期間（10年以上であること）、償還方法が住宅借入金等特別控除の適用要件を満たしているとき」には、その新たな借入金を適用の対象として取り扱うこととなる。

### 【関係法令等】

措通 41-19

## I-29 借換えに伴う借換え手数料等

### 【質問要旨】

低利の住宅ローンが新設されたため、借換えしたいと考えているが、借換手数料、登記料を含めると当初の借入残高を上回ることになる。これらを含めて住宅借入金等特別控除の対象となる借入金としてよいか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の金額は、「住宅の取得等に要する資金に充てるために借り入れた借入金（利息に相当するものは除く。）」とされており、「割賦払の方法により支払うこととされている債務に係る利息（遅延利息を含む。）や割賦事務手数料に相当する金額のようなのは、家屋の取得対価の額に含まれない」とされている（措通 41-24）。

よって、借換え後の新たな住宅借入金等のうち、借換えに伴い生じた手数料、登記料等については、住宅の取得等に要する資金には当たらない。

したがって、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の計算にあつては、借換手数料、登記料に相当する部分の金額を除く必要があり、具体的には次により計算した金額が控除の対象となる住宅借入金等の年末残高となる（なお、借換えによる新たな住宅借入金等の当初金額が、借換え直前における当初住宅借入金等の残高よりも少ない金額である場合には、以下の算式を用いず、本年分の住宅借入金等の年末残高の金額そのままが住宅借入金等特別控除の対象となる。）。

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

なお、債務の借換えについては、新たな借入金が当初の借入金を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ新たな借入金を住宅取得等のための資金に充てるものとしたならば措置法第 41 条第 1 項第 1 号又は第 4 号の要件を満たしているときに限り、住宅借入金等特別控除の対象とすることができる（措通 41-16）。

### 【関係法令等】

措法 41①

措通 41-16、41-24

## I－30 友人からの借入金を銀行借入金に借り換えた場合

### 【質問要旨】

前年 10 月に新築住宅を取得し入居し、当該取得に係る資金は、友人からの借金を充てた。  
その後、本年 3 月に銀行からの融資（15 年割賦償還）を受け、友人からの借金を返済した。  
この場合に、銀行からの借入金は住宅借入金等特別控除の対象となるか。

### 【回答要旨】

銀行からの借入金が、償還期間 10 年以上の割賦償還の方法で、かつ、その借入金が友人からの借金を消滅させるためのものであることが明らかである場合に限り、借り換えた借入金は住宅借入金等特別控除の対象となる借入金等に該当する。

したがって、入居 1 年目（前年）は住宅借入金等特別控除の適用を受けることができないが、入居 2 年目（本年）以降は、他の要件を満たしていれば、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

### 【関係法令等】

措法 41①

措通 41－16

## I-31 住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の範囲

### 【質問要旨】

家屋の取得に当たり、親から住宅取得資金の贈与を受け、その住宅取得資金の贈与について直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（措法70の2）を受けることとしている。

以下のような家屋の取得対価、銀行からの借入額及び贈与金額の場合、住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の金額はどのようなか。

- ・家屋の取得対価の額・・・・・・・・・・3,000万円
- ・単独名義での銀行からの住宅借入金・・・・・・・・2,500万円
- ・住宅取得資金の贈与を受けた金額・・・・・・・・700万円

※贈与を受けた住宅取得資金（700万円）の全額を実際に家屋の取得対価に充てている。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等は、「住宅の取得等に要する資金」に充てるためのもので、家屋の取得対価の額と関連付けられるものに限られることから、住宅の取得等に要する資金の額は、家屋の取得対価の額を超えることはなく、贈与された住宅取得資金と住宅借入金等の合計が家屋の取得対価の額を超える場合には、そのいずれかの資金が住宅の取得等に充てられていないこととなる。

したがって、質問の場合において、贈与税の特例の適用を受ける場合には、贈与を受けた住宅取得資金700万円が家屋の取得対価3,000万円に充てられ、その残り（2,300万円）に対して借入金2,500万円が充てられたのであれば、差額の200万円相当部分については「住宅の取得等に要する資金」に充てられていないこととなり、結果、借入金2,500万円のうち、家屋の取得に充てられた2,300万円が住宅借入金に当たることとなる。

（注）自己資金をもって頭金等の支払に充て、その後頭金等の金額を含めて借入れを行っているような場合には、その借入金を自己資金に充当したと考えられることから、その借入金は実質的に「住宅の取得等に要する資金」に充てられており、住宅借入金等特別控除の対象になる。

### 【関係法令等】

措法41、70の2

措令26⑥②⑤

措通41-23

## I－32 借換えで過去の借入金と一本になってしまった場合

### 【質問要旨】

数年前に借入金で中古住宅を取得（築年数要件も耐震基準適合要件も満たしておらず、住宅借入金等特別控除の対象外）し、居住の用に供してきたが、昨年借入金で増改築を行い、この部分について住宅借入金等特別控除の適用を受けた。

ところが、本年になってこの2つの借入金を1つにする借り換えをしたため、増改築分の残高が証明されないことになってしまった。

この場合、住宅借入金等特別控除の適用はどうなるか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除に係る借入金を有している場合において、当初の借入金を消滅させるために新たな借入金を有することになるときは、その新たな借入金当初の借入金を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、新たな借入金が措置法第41条第1項第1号又は第4号に規定する要件を満たしている場合に限り、住宅借入金等特別控除の対象とすることができる。

しかし、質問の場合にはこの要件を満たしているとしても、借換え前の増改築に係る借入金に対する残高が限度となる。

したがって、金融機関からの証明でこの部分が明確にできない場合には、借換え時点のそれぞれの借入金の残高の割合で按分するなど、合理的な方法で残高を算定して、住宅借入金等特別控除を適用しても差し支えない。

### 【関係法令等】

措法 41

措通 41－16

### I-33 共有の家屋を連帯債務により取得した場合の借入金の額の計算

#### 【質問要旨】

共稼ぎの夫婦が、次のように連帯債務の借入金で、家屋を購入した場合、それぞれの住宅借入金等特別控除の対象となる借入金はどのように計算するのか。

- ・家屋の購入代金 2,400 万円（夫婦 1／2 ずつの共有）
- ・頭金 400 万円
- ・借入金 2,000 万円（夫婦の連帯債務）

#### 【回答要旨】

連帯債務の場合は、その負担について当事者間の内部的契約がどのように定められているかにより、それぞれの住宅借入金等特別控除の対象となる借入金の額が変わる。

例えば、その借入金を夫と妻とで 6 対 4 の割合で負担するという約束（＝内部的契約）をしたとすると、質問の場合、夫が負担すべき借入金の額は、そのうち 2,000 万円の 60% に相当する 1,200 万円となるが、夫が自分の家屋の持分を取得するための借入金として負担すべき額は、そのうち 1,000 万円（2,000 万円×1／2）だけで、夫の住宅借入金等特別控除対象となる借入金は 1,000 万円となる。

そして、その差額の 200 万円は、妻の家屋の持分の取得のために夫が妻に代わって負担する夫の借入金ということになる。

一方、妻の方は、200 万円相当額は夫が代わりに負担することになっているため、自分の家屋の持分を取得するために実質的に負担することになる借入金は 800 万円だけとなる。このため、妻の住宅借入金等特別控除の対象となる借入金は 800 万円となる。

ところで、質問は 2,400 万円の家屋について、2,000 万円の借入金をしたわけであるが、差額の 400 万円は頭金として家屋の持分割合に応じて夫婦それぞれが 200 万円ずつ負担するのであれば、夫婦それぞれの住宅借入金等特別控除の対象となる借入金の額は、以上のように夫 1,000 万円、妻 800 万円ということに変わりない。

（注）連帯債務の借入金について、当事者間の内部的契約による実際の負担割合と、家屋の共有持分の割合が異なる場合、贈与税の課税関係が生じることになる。本質問の場合、夫は妻の借入金 200 万円を肩代わりすることとなるので、当該 200 万円に贈与税の課税対象となる。

#### 【関係法令等】

措法 41

【参考】借入金の一部が連帯債務で連帯債務に内部的契約がない場合の借入金の額の計算例

○家屋	・取得価額	: 24,000,000 円	
	・共有持分の割合	: 甲 1 / 2、乙 1 / 2	
○借入金	・甲の単独債務	: 4,000,000 円	(年末の借入金残高 3,600,000 円)
	・甲と乙の連帯債務	: 20,000,000 円	(年末の借入金残高 19,000,000 円)

1 甲の計算

$24,000,000$  (家屋の取得価額)  $\times 1 / 2$  (共有持分)  $= 12,000,000$  円… (1)

$12,000,000$  (1)  $- 4,000,000$  (甲の単独債務)  $= 8,000,000$  円 (甲の負担すべき連帯債務) … (2)

$8,000,000$  (2)  $\times 19,000,000$  (連帯債務の年末残高)  $\div 20,000,000$  (連帯債務の当初借入額)  $= 7,600,000$  円 (甲分の連帯債務の年末残高) … (3)

$3,600,000$  (単独債務の年末残高)  $+ 7,600,000$  (3)  $= 11,200,000$  円 (対象となる借入金の年末残高)

2 乙の計算

$24,000,000$  (家屋の取得価額)  $\times 1 / 2$  (共有持分)  $= 12,000,000$  円 (乙の持分の取得価額) … (4)

$12,000,000$  (4)  $- 0$  (単独債務)  $= 12,000,000$  円 (乙の負担すべき連帯債務) … (5)

$12,000,000$  (5)  $\times 19,000,000$  (連帯債務の年末残高)  $\div 20,000,000$  (連帯債務の当初借入額)  
 $= 11,400,000$  円 (乙分の連帯債務の年末残高=対象となる借入金の年末残高)

【図解】

家屋の取得対価の額 24,000,000 円	
甲の共有持分 12,000,000 円	乙の共有持分 12,000,000 円
甲の単独債務 4,000,000 円	甲と乙の連帯債務 20,000,000 円
← 甲が負担すべき債務 →	← 乙が負担すべき債務 →

## I-34 共有家屋の取得資金の一部が連帯債務による借入金である場合の計算

### 【質問要旨】

2,400 万円の家屋を夫婦 1 / 2 ずつの共有で取得し、このうち 400 万円は頭金として夫が負担（借入金によるものではない。）し、残り 2,000 万円を夫婦の連帯債務による借入金で支払った。なお、連帯債務による借入金は、夫 60%、妻 40%の割合で負担するという約束をした。  
この場合、それぞれの住宅借入金等特別控除の対象となる借入金はどうか。

### 【回答要旨】

連帯債務の借入金について、当事者間の内部的契約による実際の負担割合が家屋の共有持分の割合（その債務によって受けた利益の割合）と異なる場合には、その異なることとなる部分に相当する借入金の額については、住宅借入金等特別控除の対象にはならない。

質問の場合は、それぞれ次のようになる。

#### 〈夫〉

夫が自分の家屋の持分を取得するための借入金として負担すべき額は、800 万円（家屋の取得価額 2,400 万円×持分 50%－400 万円）だけとなるので、この金額が夫の住宅借入金等特別控除の対象となる借入金となる。

そして、夫が実際に負担することになる 1,200 万円（連帯債務による借入金の負担部分）との差額 400 万円相当額は、妻の家屋の持分の取得のために夫が妻に代わって負担する夫の借入金ということになる。

#### 〈妻〉

家屋の 1 / 2 の持分を取得するためには、1,200 万円の資金が必要であるところを実質的な借入金の負担は 800 万円（連帯債務による借入金の負担部分）だけとなることから、妻の住宅借入金等特別控除の対象となる借入金は 800 万円となる。

（注）住宅等の取得時における資金の負担割合と資産の所有割合が異なる場合には、贈与税の課税関係が生じることになる。

### 【関係法令等】

措法 41



## I-35 連帯債務の借入金を本人だけの借入金に借り換えた場合

### 【質問要旨】

2年前に価額2,000万円の住宅を全額借入金で取得し、父と子それぞれ2分の1の持分で登記した。

なお、借入金は連帯債務であるところ、本年において、借入金の借換えを行い、子のみの借入れとしたが、本年以降の住宅借入金等特別控除の計算はどのようになるか。

### 【回答要旨】

父は借入金残高がなくなるため住宅借入金等特別控除は受けることはできない。

一方、子の住宅借入金等特別控除額の計算に当たり、その基礎となる住宅借入金等の年末残高は、次により計算した金額が対象となる。

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

また、父の借入金を子が負担することになるため、登記持分を変更しないと贈与の問題が生じる。

### 【関係法令等】

措法41①

## I－36 年末残高証明書に「住宅のみ」の表示がある場合の取扱い

### 【質問要旨】

「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」に「住宅のみ」（の借入）と表示があり、家屋の取得対価を超える借入金残高がある場合に、その超える部分を土地の取得に充てたものとみなして適用することは可能か。

### 【回答要旨】

家屋の取得とともにする土地等の取得で住宅借入金等特別控除の対象となるのは「土地等の取得をした場合における当該取得に要する資金に充てるために金融機関等から借り入れた借入金のうち当該土地等の取得に要する資金に係る部分」（措令 26⑨）である。

なお、その土地に抵当権が設定されていたとしても、それが当然にその土地の取得に要する資金に充てるための借入金が存在するとはいえず、住宅の取得対価を超える部分の借入金が土地に充てられたという証明にはならない。

そのため、「住宅のみ」と証明された借入金残高について、家屋の取得対価を超える部分を当然に土地に充てたものとみなすことはできない。

### 【関係法令等】

措法 41①

措令 26⑨

## I-37 新建材アレルギーのため新築住宅から引越しをした場合

### 【質問要旨】

Aは、前年に住宅を購入し、入居したが、新建材アレルギーの為に本年1月に息子の家へ転居し、住民票も異動した。  
購入した住宅は生計が別の娘夫婦に住まわせているが、やむを得ない事情として引き続き住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

Aの生活の本拠は本年1月に転居した時点で息子の家に移っている。

さらに、Aと娘夫婦とは生計を一にしていないので、「やむを得ない事情により生計を一にする親族と日常の起居を共にしないこと」（措通41-2）には該当しない。

したがって、前年分の住宅借入金等特別控除の適用は可能であるが、本年分以降は適用できない。

また、Aが購入した住宅に再居住したとしても、再び居住の用に供した場合の再適用をすることもできない。

なお、娘夫婦と生計を一にしている場合には、「引き続き居住の用に供している」ものとして取り扱えるため、住宅借入金等特別控除を本年以降も受けることができる。

### 【関係法令等】

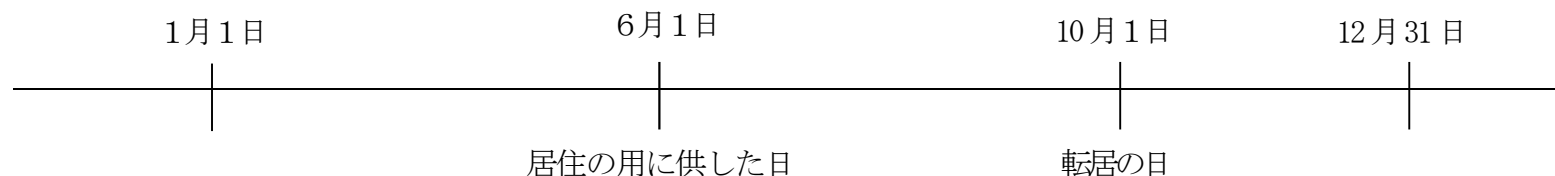
措法41①

措通41-2

## I-38 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』）

### 【質問要旨】

本年、住宅を取得し直ちに居住の用に供したが、本年中に、勤務先から転勤命令があり、これに伴い転居することとなった。転勤期間は2年間で予定しているが、2年後に住宅に再居住した場合には、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。



### 【回答要旨】

平成21年1月1日以後に住宅の取得等をして自己の居住の用に供した者が、その居住の用に供した日の属する年中に、勤務先からの転勤命令に伴う転居により居住の用に供しなくなったことにより、その年の12月31日まで引き続き居住の用に供しなくなった場合であっても、一定の要件の下で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

なお、（再び居住の用に供した年分において）この控除の適用を受けるためには、控除の適用を受ける最初の年分の確定申告書に、この控除を受ける金額について控除に関する記載があり、かつ、通常の住宅借入金等特別控除の適用を受けるために必要な書類のほか、当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類、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家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類、及び（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書（再び居住の用に供した方用）を添付しなければならないこととされている。

### 【関係法令等】

措法41⑳

## I－39 所得制限により住宅借入金等特別控除の適用がなかった期間がある場合

### 【質問要旨】

2年前に住宅を購入し住宅借入金等特別控除の適用を受けたが、前年は譲渡所得があり所得金額が3,000万円を超えたため、住宅借入金等特別控除の適用はなかった。

本年6月に勤務先からの転勤命令があり転居することとなったが、将来、この住宅に再居住した場合には、住宅借入金等特別控除の再適用を受けることはできるか。

### 【回答要旨】

所得制限により、前年に住宅借入金等特別控除の適用を受けられなかった場合であっても、将来再居住する年において、他の要件を満たしていれば、住宅借入金等特別控除の再適用が認められる。

### 【関係法令等】

措法41

## I-40 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

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除の適用を受けていたが、勤務先から子会社への出向命令があり、これに伴い転居することになった。

住宅借入金等特別控除の再適用の要件に、居住の用に供さなくなったことが、給与等の支払をする者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基因していることとされているが、出向命令に伴い転居した場合でも、住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができるか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の再適用が認められるためには、「給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居」又は「その他これに準ずるやむを得ない事由」に基因して家屋に居住しないこととなったことが、要件の一つとされている（措法41⑧）。

ここでいう「その他これに準ずるやむを得ない事由」とは、「給与等の支払をする者からの転任の命令に伴う転居」が一つの事由として示されているように、自己の都合に基因するものではなく、従わざるを得ないやむを得ない事由に限られることになる。

質問の場合、出向命令に伴う転居は、自己の都合によるものではなく、勤務先からの命令によりやむを得ず転居したものであり、「給与等の支払をする者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」に該当すると考えられることから、将来、当該家屋に再居住した場合には、他の要件を満たしていれば、住宅借入金等特別控除の再適用が認められる。

### 【関係法令等】

措法41⑧

#### I-41 転居した年に再居住した場合（再び居住の用に供した場合の『再適用』）

##### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除の適用を受けていたが、勤務先から転勤命令があり、本年6月に3年間の予定で転居したが、都合により転勤命令が解除され、本年10月に再居住することになった。

この場合、住宅借入金等特別控除の再適用を受けることはできるか。



##### 【回答要旨】

再び居住の用に供した場合の住宅借入金等特別控除の「再適用」については、転勤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基因してその家屋を居住の用に供しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供することが、要件の一つとされている。

措置法第41条第26項は、「その者の居住の用に供しなくなったことにより同項の規定の適用を受けられなくなった後、当該家屋を再びその者の居住の用に供した場合」とのみ規定しており、居住の用に供しなくなった日から再び居住の用に供した日までの期間について特段の定めはない。

したがって、質問の場合、転居した日と再居住した日が同一年中であるが、その家屋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」を提出していることなどその他の要件を満たしていれば、住宅借入金等特別控除の再適用は認められることになる。

なお、この場合、住宅借入金等特別控除の再適用を受けるためには、再居住をした年分について確定申告が必要であることに留意する。

##### 【関係法令等】

措法41⑳

## I－42 家族のみが再居住した場合

### 【質問要旨】

5年前に住宅を取得して住宅借入金等特別控除の適用を受けていたが、3年前に勤務先から転勤命令があり、家族とともに転居した。

本年になって、子供の通学の都合により家族のみが、住宅借入金等特別控除の適用を受けていた家屋に再居住することになった。

本人は来年6月には元の部署に戻り、家族とともに居住する予定だが、本年分において住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができるか。

### 【回答要旨】

家屋の新築等又は増改築等をした者（以下「所有者」という。）の配偶者、扶養親族その他その所有者と生計を一にする親族が再びその居住の用に供したときで、給与等の支払をする者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が解消した後はその所有者が共にその家屋に居住することとなると認められるときは、「再びその者の居住の用に供した場合」に該当するものと取り扱われる（措法41⑳、措通41－4）。

質問の場合も転勤というやむを得ない事情により生じたものであり、そのやむを得ない事情が解消した後は家屋の所有者が共にその家屋に居住することとなると認められるので、再適用に係る一定の要件を満たしていれば、本年分から住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができる（措法41⑳）。

### 【関係法令等】

措法41⑳

措通41－4



## I-43 耐震基準適合証明書の取得時期

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除の適用対象となる中古住宅に係る耐震基準適合証明書は中古住宅の取得後に証明されたものでも対象となるか。

### 【回答要旨】

平成 26 年 3 月 31 日以前において、中古住宅を取得した後に耐震基準適合証明書を取得した場合には住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

法令上は、耐震基準適合住宅の取得に対し住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには、「所定の証明書により適合する旨が証明された家屋の取得」が要件となっており、取得の時点において所定の証明書がなければ、当該控除の適用はないと言わざるを得ない。したがって、耐震基準適合住宅について、住宅借入金等特別控除を受けるためには、少なくとも家屋の取得以前に所定の証明書を取得していることが前提条件となり、仮に、家屋の取得後に所定の証明書を取得した場合であっても、当該控除の適用はない。

なお、平成 26 年 4 月 1 日以後においては、中古住宅を取得した後に耐震基準適合証明書を取得した場合でも、一定の要件のもと、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

一定の要件としては、居住者が、建築後使用されたことのある家屋であって、耐震基準及び経過年数基準のいずれにも適合しないもので一定のもの（以下「要耐震改修住宅」という。）を取得した場合において、その要耐震改修住宅の取得の日までに同日以後その要耐震改修住宅の耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下同じ。）を行うことにつき一定の申請をし、かつ、その要耐震改修住宅についてその者の居住の用に供する日（その取得の日から 6 か月以内に限る。）までに耐震改修（既存の住宅に耐震改修をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けるものを除く。）を行い耐震基準に適合することとなったことにつき一定の証明がされたことである。その際は、耐震基準適合証明（仮）申請書等の要耐震改修住宅の取得の日までに耐震改修工事を行うことについて申請したことを証する書類、及び耐震基準適合証明書や建設住宅性能評価書等の耐震改修工事により耐震基準に適合することとなったことを証する書類を、確定申告書に添付する必要があるので注意する。

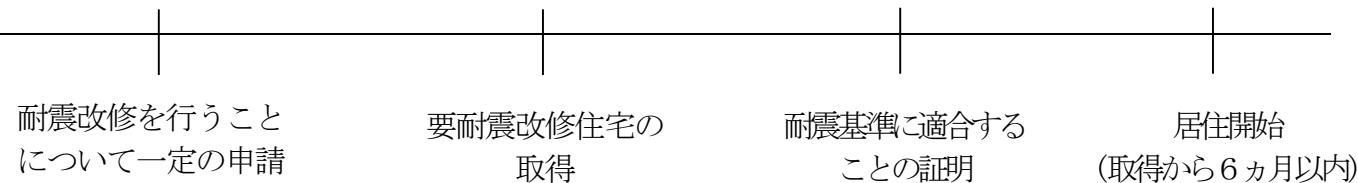
### 【関係法令等】

措法 41<sup>③⑤</sup>

措令 26<sup>③⑧</sup>

措規 18 の 21<sup>②⑦⑧</sup>

○ 平成 26 年 4 月 1 日以後に要耐震改修住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除を受けられる場合



#### I－44 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて①（住宅借入金等特別控除）

##### 【質問要旨】

平成 23 年 6 月 30 日以後に増改築等に係る契約をし、大規模修繕等を行い、地方公共団体から補助金の交付を受けた。  
増改築の工事費が 100 万円を超えるという要件は増改築費用の額から補助金の額を控除した金額で判断するのか。  
また、控除額の計算は増改築費用の額から補助金の額を控除した金額をもって計算するのか。

##### 【回答要旨】

増改築の工事費用が 100 万円を超えるという要件は、増改築費用の額からその費用に関し交付された補助金等の額を控除した金額（以下「補助金控除後の増改築費用の額」という。）により判断する。

また、控除額の計算において、住宅借入金等の金額が補助金控除後の増改築費用の額を超える場合には、その補助金控除後の増改築費用の額によって住宅借入金等特別控除額を計算する。なお、補助金等の交付を受けた場合の新築住宅、中古住宅及び認定長期優良住宅の取得に係る控除額の計算についても、上記の増改築の場合と同様に計算する。

##### 【関係法令等】

措法 41<sup>②</sup>

措令 26<sup>⑥③③④⑤</sup>

#### I－45 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて②（住宅借入金等特別控除）

##### 【質問要旨】

本年 10 月に住宅を取得し、「すまい給付金」の交付を受けた。

住宅借入金等特別控除の額を計算するに当たり、住宅の取得対価の額から控除しなければならないか。

##### 【回答要旨】

「すまい給付金」又は「住まいの復興給付金」は、住宅の取得に関して交付されるものであり、これらの給付金の交付を受ける場合は措置法施行令第 26 条第 6 項に規定する「住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合」等に該当することになるため、住宅借入金等特別控除の控除額の計算に当たっては、住宅の取得対価の額からこれらの給付金相当額を控除する必要がある。

##### 【関係法令等】

措令 26⑥

## I－46 確定申告書の提出時までに補助金が交付されない場合

### 【質問要旨】

本年9月に住宅を取得し、本年12月から居住の用に供している。

なお、当該取得について、その取得の費用に充てるための補助金が交付される予定であるが、本年分の確定申告書の提出時までに交付されない場合には、住宅借入金等特別控除の計算における取得に要した費用の額はどのように計算するのか。

### 【回答要旨】

住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額とは、住宅の取得等に関し、国又は地方公共団体から補助金や給付金等の交付を受ける場合には、当該住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額から、これら補助金等の額を控除した金額とされていることから、その補助金等が既に交付等されているかどうかを問わない。

したがって、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に充てるため交付される補助金等の額が、その取得等をした家屋を居住の用に供した年に係る確定申告書を提出するときまでに確定していない場合であっても、当該交付等を受ける補助金等の見込額を、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額から控除する。

なお、この場合において、後日補助金等の交付等の確定額とその見込額とが異なることとなったときは、遡及して当該住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額を訂正することになる（措通41－26の3）。

### 【関係法令等】

措令26⑥

措通41－26の3

## I-47 増改築等の金額の判定

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等は、その工事代金が 100 万円を超えることが必要であるが、その家屋が共有となっている場合や店舗併用住宅である場合など、100 万円を超えるかどうかの判定は、どのようにするのか。

### 【回答要旨】

増改築等に要した費用の額が 100 万円を超えるかどうかは、一の工事に要した費用の額ごとに判定することとなり、他の工事との合計額によって判定することはできない。

また、その家屋が共有となっている場合や店舗併用住宅である場合であっても、自己の持分以外の部分に係る工事に要した費用の額や店舗部分に係る工事に要した費用の額を区分することなく、その家屋について行った一の工事に要した費用の総額によって判定する。

なお、増改築等の工事に關し、補助金等の交付を受けた場合は、「I-44 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて①（住宅借入金等特別控除）」を参照。

### 【関係法令等】

措法 41②

措令 26③③④⑤

## I-48 父親が所有する家屋について増改築した場合

### 【質問要旨】

父が所有する家屋に、銀行からの借入金によって増改築をしたが、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

住宅借入金等特別控除の対象となる家屋の増改築等とは、個人が所有している家屋について行う増築、改築、一定の大規模の修繕・模様替え等の工事とされている。

そのため、質問の増改築は、父が所有する家屋について行ったものであり、個人（自己）の所有する家屋について行ったものではないことから、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

### 【関係法令等】

措法 41①②

## I-49 居住する前に行った自己の所有する住宅の増改築等工事

### 【質問要旨】

A市のマンションに居住していたが、B市で空き家のままとなっていた自己所有の住宅についてリフォームを行い、工事が完了したため転居することにした。

引っ越しの前に行ったこのリフォームについて、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

居住者が自己の所有している家屋に一定の増改築等をして、その増改築等をした部分を平成21年1月1日以後に居住の用に供した場合（その増改築等の日から6か月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。）には、その増改築等について住宅借入金等特別控除の適用を受けることができることとされている。

したがって、質問の場合は、上記の要件に該当しているので、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

### 【関係法令等】

措法41①②

## I-50 認定低炭素住宅への入居の時期

### 【質問要旨】

建築後使用されたことのない認定低炭素住宅を住宅ローンで購入し、本年12月10日に入居した。

この場合、本年分において、認定住宅に係る住宅借入金等特別控除の特例の適用はあるか。

### 【回答要旨】

本年中に認定低炭素住宅の新築等をした者で、認定住宅に係る住宅借入金等特別控除の特例（以下この質疑において「住宅借入金等特別控除の特例」という。）を選択することができるのは、その認定低炭素住宅を平成24年12月4日（都市の低炭素化の促進に関する法律の施行の日）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に限られる。したがって、住宅借入金等特別控除の特例を選択することができる。

### 【関係法令等】

措法41⑩

都市の低炭素化の促進に関する法律

## I-51 長期優良住宅の認定計画が取り消された場合

### 【質問要旨】

前々年に長期優良住宅を新築し、認定住宅に係る住宅借入金等特別控除の特例を受けていた。  
その後、本年8月に、長期優良住宅の認定計画について取消処分を受けた。  
この場合、本年分以後において、住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

認定長期優良住宅の新築等をした者が、措置法第41条第10項の認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例（以下、この質疑において「住宅借入金等特別控除の特例」という。）の適用を選択する確定申告書を提出している場合において、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第14条に基づき認定計画を取り消されたときは、その取消しのあった年分以後について、住宅借入金等特別控除の特例を適用することはできない。

また、この住宅借入金等特別控除の特例の適用は、措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等特別控除（以下、この質疑において「一般の住宅借入金等特別控除」という。）との選択適用とされていることから、当該認定計画の取消しがあった場合には、その取消しのあった年分以後について、一般の住宅借入金等特別控除も適用することはできない。

### 【関係法令等】

措法41①⑩

長期優良住宅の普及の促進に関する法律14

## I-52 住宅借入金等特別控除とその他の特別控除との関係

### 【質問要旨】

住宅借入金等特別控除とその他の特別控除との関係はどのようなものか。

### 【回答要旨】

個人が家屋を居住の用に供した（増改築した）年、その前年及びその前々年に次の特例を受けている場合には、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

イ	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（措法 31 の 3）
ロ	居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35）
ハ	特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36 の 2）
ニ	特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36 の 5）
ホ	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及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37 の 5）

また、入居した年の翌年以降において、住宅借入金等特別控除の対象となる資産以外の資産を譲渡して上記特例の適用を受ける場合は、次のとおりとなる。

#### ① その譲渡が令和 2 年 4 月 1 日以降の場合

入居した年の翌年から 3 年目までのいずれかの年中の譲渡である場合は、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

#### ② その譲渡が令和 2 年 3 月 31 日以前の場合

入居した年の翌年又は翌々年中の譲渡である場合は、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

したがって、住宅借入金等特別控除の適用を既に受けている場合で、居住開始後の翌年から 3 年目までの年（令和 2 年 3 月 31 日以前に譲渡した場合は、翌年及び翌々年）の所得税について、上記特例の適用を受ける場合には、既に適用を受けた住宅借入金等特別控除について、修正申告書又は期限後申告書の提出をしなければならない。

### 【関係法令等】

措法 41⑤、41 の 3



## I-53 共有の場合の添付書類

### 【質問要旨】

AとBの共有で住宅を購入した。2名とも住宅借入金等特別控除の適用を受けようと思うが、添付書類はそれぞれに必要なか。

### 【回答要旨】

添付書類は、原則、それぞれに必要なとなる。

なお、登記事項証明書については、不動産番号を住宅借入金等特別控除額の計算明細書に記載することにより添付を省略することができる。

### 【関係法令等】

措令 26、措規 18 の 21

## I-54 確定申告をした翌年以後に住宅借入金等特別控除を受ける方法

### 【質問要旨】

確定申告をした翌年以後に住宅借入金等特別控除を受けるためにはどのようにすればよいか。

### 【回答要旨】

区分	手続
年末調整を受ける者 (措法 41 の 2 の 2)	給与の支払者に次の書類を提出することで、年末調整により控除を受ける。 ① 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ② 「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」兼「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」 (※) ※ 申告した年に税務署から残り年分について一括送付されるので、控除を受ける年分の申告書等に必要事項を記載する。
確定申告を行う者 (措規 18 の 21⑩)	次の書類を確定申告書に添付して提出する。 ① 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 ② 計算明細書

注) 残高調書方式の適用を受けている場合には、税務当局から納税者にマイナポータル等を通じて、年末残高情報を通知し、その情報を基に、確定申告・年末調整を行ってもらうことを予定している。なお、年末残高証明書の添付等は必要ない。

### 【関係法令等】

措法 41 の 2 の 2、措規 18 の 21⑩

## Ⅱ 特定増改築等住宅借入金等特別控除（令和３年分以前のみ）

### Ⅱ－１ 適用対象となる者の判定時期

#### 【質問要旨】

バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる「特定個人（介護保険法第 19 条第 1 項に規定する要介護認定を受けている者等）」の判定の時期はいつか。

#### 【回答要旨】

- (1) バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる「特定個人」とは、次の①から⑤までのいずれかに該当する者であることが要件とされている（措法 41 の 3 の 2 ①）。
- ① 年齢が 50 歳以上である者
  - ② 介護保険法第 19 条第 1 項に規定する要介護認定を受けている者
  - ③ 介護保険法第 19 条第 2 項に規定する要支援認定を受けている者
  - ④ 所得税法第 2 条第 1 項第 28 号に規定する障害者に該当する者
  - ⑤ 上記②から④までのいずれかに該当する者又は年齢が 65 歳以上である（以下「高齢者等」という。）親族と同居を常況とする者
- (2) 上記（１）①の年齢が 50 歳以上であるかどうか又は⑤の年齢が 65 歳以上であるかどうかの判定の時期は、住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した日の属する年（居住年）の 12 月 31 日（①又は⑤の高齢者等が年の中途において死亡した場合には、その死亡の時。以下同じ。）の年齢によるものとされ、同⑤のその居住者が高齢者等である親族と同居を常況としているかどうかの判定は、居住年の 12 月 31 日の現況によるものとされている（措法 41 の 3 の 2 ②）。
- (3) 上記（１）②若しくは③の介護保険法上の要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は④の所得税法上の障害者に該当する者であるかどうかの判定の時期、同⑤のその個人の親族が②から④までのいずれかに該当する者であるかどうかの判定の時期についても、原則的には、措置法第 41 条の 3 の 2 第 12 項に準じて、居住年の 12 月 31 日の現況によるべきものと解される。
- (4) なお、介護保険法上の要介護認定又は要支援認定を受けている者であるかどうかについては、居住年の 12 月 31 日の現況において現に認定を受けていない場合であっても、これらの認定について申請中であり、その後において、例えば確定申告を行うときまでに認定を受けている者については、介護保険法上の要介護認定又は要支援認定を受けている者として取り扱って差し支えない。
- （注）所得税法上の障害者に該当する者であるかどうかについては、所基通 2－38《障害者として取り扱うことができる者》及び同 2－39《常に就床を要し複雑な介護を要する者》により取り扱うことになる。

【関係法令等】

措法 41 の 3 の 2 ①⑫

措通 41 の 3 の 2－1

(注) 令和 4 年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等を行い居住の用に供した場合には、特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

## Ⅱ－2 翌年以後に適用対象者の要件を満たさなくなった場合

【質問要旨】

バリアフリー改修工事を含む増改築等をして、本年中に自己の居住の用に供し、本年分の確定申告において、バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除（措法 41 の 3 の 2）の適用を受けた。

その後、翌年以後において、当該控除の要件（特定個人であること等）に該当しなくなった場合、翌年以後について当該控除の適用はあるか。

【回答要旨】

バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除が受けられる特定個人に該当するかどうかの判定は、居住の用に供したとき（原則的には、居住の用に供した日の属する年の 12 月 31 日）において行う。

したがって、居住の用に供した年の翌年以後の適用年において、例えば、要支援認定者でなくなるなど、特定個人の要件を満たさなくなった場合であっても、引き続きバリアフリー改修工事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ことができる。

【関係法令等】

措法 41 の 3 の 2 ①⑫

(注) 令和 4 年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等を行い居住の用に供した場合には、特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

## Ⅱ－３ バリアフリー改修工事を行った年の年末までに同居する高齢者等が死亡した場合

### 【質問要旨】

令和３年４月にバリアフリー改修工事を含む増改築等を行ったが、同居していた障害者である母親が、令和３年１１月に死亡した。  
この場合、バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用はあるか。

### 【回答要旨】

バリアフリー改修工事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られる。

特定個人に該当する場合は、一般の住宅借入金等特別控除（措法４１）に代えて、その者の選択によりバリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除（措法４１の３の２）の適用を受けることができる（要件はⅡ－１（１）参照）。

なお、高齢者等と同居を常況とするかどうかの判定は、原則として住宅の増改築等をした部分を居住の用に供した日の属する年（居住年）の１２月３１日の現況によるが、高齢者等が年途中で死亡した場合には、その死亡した時の現況により判定し、高齢者等が要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は障害者に該当する者に当たらなくなった場合には、その当たらないこととなった時の直前の時の現況により判定する（措法４１の３の２⑫、措通４１の３の２－１）。

質問の場合では、障害者である母親が死亡した時において、当該母親と同居を常況としていれば、バリアフリー改修工事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ことができる。

### 【関係法令等】

措法４１の３の２①⑫

措通４１の３の２－１

（注）令和４年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等を行い居住の用に供した場合には、特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできない。

## Ⅱ－４ 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（特定増改築住宅借入金等特別控除）

### 【質問要旨】

平成 23 年 6 月 30 日以後に断熱改修工事に係る契約をし、省エネ改修工事を含む増改築等を行い、地方公共団体から補助金の交付を受けた。  
当該増改築等の費用が 50 万円を超えるという要件は、補助金の額を控除した金額で判断するのか。  
また、控除額の計算は、当該増改築等の費用の額から補助金の額を控除した金額をもって計算するのか。

### 【回答要旨】

省エネ改修工事を含む増改築等の費用に関し、補助金等の交付を受ける場合には、当該増改築等の費用の額から、補助金等の額を控除した金額が 50 万円（平成 26 年 3 月 31 日以前については 30 万円）を超えるものであるかどうかを判断する。

また、控除額の計算においては、その補助金等を控除した後の増改築等の費用の額によって、特定増改築住宅借入金等特別控除額を計算する。

### 【関係法令等】

措法 41 の 3 の 2 ⑤⑥⑦

措令 26 の 4 ②⑩

（注）令和 4 年以後に住宅ローン等を利用し、特定の増改築等を行い居住の用に供した場合には、特定増改築等住宅借入金等特別控除を受けることができません。

### Ⅲ 住宅耐震改修特別控除

#### Ⅲ－１ 同居している者が所有する家屋に住宅耐震改修工事を行った場合

##### 【質問要旨】

本年に自己の居住の用に供する家屋に対して耐震基準を満たすための耐震改修工事をした場合、同居している者が所有している家屋であっても、住宅耐震改修特別控除の適用はあるか。

##### 【回答要旨】

住宅耐震改修特別控除は、平成 26 年 4 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された自己の居住の用に供する家屋について耐震基準を満たすための耐震改修をした場合に受けることができる。

したがって、自己の所有する家屋でなくても、自己の居住の用に供する家屋であれば、住宅耐震改修特別控除の適用を受けることができる。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 2 ①

措令 26 の 28 の 4 ①

### Ⅲ－２ 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（住宅耐震改修特別控除）

#### 【質問要旨】

本年中に改修工事に係る契約をして耐震改修工事を行い、地方公共団体から補助金の交付を受けた。

耐震改修工事を行う家屋は、地方公共団体が作成した地域住宅計画等の一定の区域内にないが、住宅耐震改修特別控除の適用を受けることはできるか。

また、控除額の計算は耐震改修工事費用の額から補助金の額を控除した金額をもって計算するのか。

#### 【回答要旨】

平成 23 年 6 月 30 以後に締結した契約に係る改修工事については、改修する家屋が、地方公共団体が作成した地域住宅計画等の一定の区域内にある必要はなくなったことから、住宅耐震改修特別控除の適用を受けることができる。

また、平成 26 年 4 月 1 日以後に耐震改修工事を行った場合の控除額の計算は、その住宅耐震工事の標準的な費用の額として定める金額の 10% に相当する金額（当該費用の額に 8 % 又は 10% の消費税率により課されるべき消費税及び地方消費税が含まれる場合は控除限度額 25 万円、含まれない場合は控除限度額 20 万円）とされている。ただし、その住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受けた場合には、耐震改修工事の標準的な費用の額からその補助金等の額を控除した金額により特別控除額の計算を行う。

#### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 2 ①

## Ⅳ 住宅特定改修特別税額控除

### Ⅳ－１ 住宅特定改修特別税額控除に係る更正の請求

#### 【質問要旨】

前年に住宅特定改修特別税額控除を受けている者が、住宅借入金等特別控除に控除を変更することを理由に、更正の請求をした。  
この更正の請求は認められるか。

#### 【回答要旨】

確定申告において住宅特定改修特別税額控除の適用をしていれば、その後において更正の請求をする場合においても、住宅特定改修特別税額控除を適用する。

したがって、変更することを理由としたこの更正の請求は認められない。

#### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3

措通 41 の 19 の 3－2



#### Ⅳ－２ 補助金等の交付を受けた場合の取扱いについて（住宅特定改修特別税額控除）

##### 【質問要旨】

本年中に改修工事に係る契約をし、省エネ改修工事を含む増改築等を行い、地方公共団体から補助金の交付を受けた。  
当該増改築等の費用の額が 50 万円を超えるという要件は、当該増改築等の費用の額から補助金の額を控除した金額で判断するのか。  
また、控除額の計算は、当該増改築等の費用の額から補助金の額を控除した金額をもって計算するのか。

##### 【回答要旨】

省エネ改修工事を含む増改築等の費用に関し、補助金等の交付を受ける場合には、当該増改築等の費用の額から当該補助金の額を控除した金額が 50 万円（平成 26 年 3 月 31 日以前については 30 万円）を超えるかどうかを判断する。

また、平成 26 年 4 月 1 日以後の控除額につき、省エネ改修工事を含む増改築等に関して補助金等の交付を受けた場合には、省エネ改修工事を含む増改築等の標準的な費用の額として定められた金額からその補助金等の額を控除した残額（当該控除の金額に 8 % 又は 10 % の消費税率により課されるべき消費税及び地方消費税がある場合は 250 万円、それ以外の場合は 200 万円を限度とする。）に 10 % を乗じて特別税額控除額を計算する。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3 ①②

措令 26 の 28 の 5

#### Ⅳ－３ 太陽光発電設備設置工事のみを行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用

##### 【質問要旨】

本年５月に、自宅の太陽光発電設備設置工事のみを行った。  
省エネ改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできるか。

##### 【回答要旨】

省エネ改修工事を含む増改築等を行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用については、太陽光発電設備設置工事と併せて、下記【解説】（１）のエネルギーの使用の合理化に資する一定の改修工事を行っている場合には対象となる。  
質問のように、太陽光発電設備設置工事のみを行った場合には、住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできない。

##### 【解説】

省エネ改修工事とは、次の（１）から（３）までの工事をいう。

- （１）全ての居室の全ての窓の改修工事、又はその工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは壁の断熱工事で、その改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準以上となる工事。
- （２）居室の窓の改修工事、又はその工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは壁の断熱工事で、その改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準以上となり、また、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階以上上がり、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上かつ断熱等性能等級 3 となる工事。
- （３）（１）又は（２）の工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備（平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供する場合については、太陽熱利用冷暖熱装置などのエネルギー使用合理化設備に限ります。）の取替え又は取付けに係る工事。
- （４）（１）又は（２）の工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす一定の太陽光発電装置などの設備の取替え又は取付けに係る工事。

（注）納税者が行った改修工事が省エネ改修工事等に該当するか否かの判断は、添付書類である建築士等が発行する「増改築等工事証明書」で判断することになる。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3  
措令 26 の 28 の 5  
措規 19 の 11 の 3

#### Ⅳ－４ オール電化工事のみを行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用

##### 【質問要旨】

本年５月に、自宅のオール電化工事のみを行った。

省エネ改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできるか。

##### 【回答要旨】

一般的にオール電化工事のみを行った場合には、住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできない。

省エネ改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の対象は、省エネ改修工事をいう（省エネ改修工事についてはⅣ－３参照）。

なお、当該控除を受ける場合には、建築士等から発行される増改築等工事証明書が必要となる。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3

措令 26 の 28 の 5

措規 19 の 11 の 3

#### Ⅳ－５ 多世帯同居改修工事を行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用

##### 【質問要旨】

本年６月、自宅の２階にトイレを増設する工事を行った。

また、増設工事に併せて、老朽化の激しい１階にある浴室の改修工事を行った。

この場合、多世帯同居改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできるか。

##### 【回答要旨】

多世帯同居改修工事とは、次の①～④に掲げるものを増設する工事で、自己の居住の用に供する部分に、次の①～④に掲げるもののうち、いずれか２以上のものが、それぞれ複数になる場合をいう。

- ① 調理室
- ② 浴室
- ③ 便所
- ④ 玄関

そのため、質問の場合には、③便所を増設する工事を行っているものの、②浴室については増設する工事を行っておらず複数になっていないため、多世帯同居改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできない。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3

措令 26 の 28 の 5

措規 19 の 11 の 3

#### Ⅳ－６ 耐久性向上改修工事を行った場合の住宅特定改修特別税額控除の適用

##### 【質問要旨】

本年７月、自宅の外壁について、認定長期優良住宅建築等計画に基づく劣化対策工事のみを行った。  
この場合、耐久性向上改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできるか。

##### 【回答要旨】

耐久性向上改修工事とは、小屋裏、外壁、浴室、脱衣室、土台、軸組等、床下、基礎若しくは地盤に関する劣化対策工事又は給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであることなど一定の要件を満たすものをいう。

なお、耐久性向上改修工事について住宅特定改修特別税額控除の適用を受ける場合には、①住宅耐震改修工事又は②一般省エネ改修工事と併せて行われる改修工事であることが要件とされている。

そのため、質問の場合には、耐久性向上改修工事が行われているものの、住宅耐震改修工事又は一般省エネ改修工事と併せて行われていないため、耐久性向上改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできない。

##### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 3

措令 26 の 28 の 5

措規 19 の 11 の 3

## V 認定長期優良住宅新築等特別税額控除

### V-1 認定長期優良住宅新築等特別税額控除に係る更正の請求

#### 【質問要旨】

前年に認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けている者が、住宅借入金等特別控除に控除を変更することを理由に、更正の請求をした。  
この更正の請求は認められるか。

#### 【回答要旨】

確定申告において認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用をしていれば、その後において更正の請求をする場合においても、認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用する。

したがって、控除を変更することを理由としたこの更正の請求は認められない。

ただし、前年分の確定申告において、認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受ける場合には確定申告書への添付が必要とされていない「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が添付されているなど客観的にみて、確定申告において住宅借入金等特別控除の適用を選択したにもかかわらず、税額控除額の計算方法について認定長期優良住宅新築等特別税額控除の計算方法によってしまったものと認められるときは、更正の請求の適用があることに留意する。

#### 【関係法令等】

措法 41 の 19 の 4

措通 41 の 19 の 4-2

## V-2 補助金等の交付を受けた場合の取扱い（認定長期優良住宅新築等特別税額控除）

### 【質問要旨】

平成 23 年 6 月 30 日以後に認定長期優良住宅の取得に係る契約をし、地方公共団体から補助金の交付を受け認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例（措法 41⑩）に代えて、認定長期優良住宅新築等特別税額控除（措法 41 の 19 の 4）を選択した。

控除額の計算において補助金の取扱いはどうになるか。

### 【回答要旨】

控除額の計算において、補助金の額を差し引く必要はない。

ただし、認定長期優良住宅新築等特別税額控除（措法 41 の 19 の 4）ではなく、認定長期優良住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例（措法 41⑩）を選択した場合には、控除額の計算において、住宅借入金等の金額が補助金控除後の取得対価の額を超える場合には、その補助金控除後の取得対価の額によって住宅借入金等特別控除額を計算する。

### 【関係法令等】

措法 41⑩

措法 41 の 19 の 4

措令 26 ②

## VI 特定取得

### VI-1 「特定取得」と「特別特定取得」の意義

#### 【質問要旨】

「特定取得」と「特別特定取得」の違いを教えてください。

#### 【回答要旨】

「特定取得」とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等（消費税額及び地方消費税額をいいます。）が、8%又は10%の消費税率により課されるべき消費税額である場合における住宅の取得等をいう。

「特別特定取得」とは、「特定取得」のうち、消費税額等が10%の税率により課される消費税額である場合における住宅の取得等をいう。

いわゆる「消費税の免税事業者」からの住宅の取得等であっても、その取引自体は消費税の課税取引に該当することから、その住宅の取得等が上記の要件を満たす場合には、「特定取得」や「特別特定取得」に該当する。

なお、「特定取得」や「特別特定取得」に該当する場合には、確定申告書に工事の請負契約書や売買契約書の写し等で、特定取得に該当する事実を明らかにする書類の添付が必要とされている。「特定取得」や「特別特定取得」に該当するかは、これらの添付書類により、工事の請負契約の契約日や住宅の取得等の日などを基に判断することとなる。

また、次の場合は、「特定取得」又は「特別特定取得」に該当しない。

- ・ 住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、5%の税率により課されるべき消費税額等である場合
- ・ 個人間の売買により住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等がない場合

#### 【関係法令等】

措法 41⑤⑩

措規 18 の 21⑧一～四



## VI-2 異なる年中に住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税率（8%又は10%）により課されるべき消費税額等である住宅の取得と、それ以外の住宅の取得等の両方がある場合の住宅借入金等控除額の調整措置

### 【質問要旨】

次の場合の令和元年分の住宅借入金等特別控除額の計算の方法はどのようなになるか。

- |              |                     |             |                     |
|--------------|---------------------|-------------|---------------------|
| ① 平成26年3月15日 | 一般の住宅の取得            | 取得対価の額      | 3,000万円（5%の消費税率が適用） |
| ② 令和元年8月15日  | ①の住宅の増改築            | 増改築に要した費用の額 | 5,000万円（8%の消費税率が適用） |
| ③ 令和元年12月31日 | ①の取得に係る住宅借入金等の年末残高  | 1,500万円     |                     |
|              | ②の増改築に係る住宅借入金等の年末残高 | 3,500万円     |                     |

### 【回答要旨】

#### （1）平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

平成26年3月15日取得分については、その取得対価の額に含まれる消費税額等が5%の消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は2,000万円となる。すなわち、住宅の取得に係る住宅借入金等の年末残高1,500万円の全額が控除対象となる。したがって、平成26年3月15日取得分に係る住宅借入金等特別控除額は、1,500万円×0.01＝15万円となる。

#### （2）令和元年8月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額の計算

令和元年8月15日増改築分については、増改築に要した費用の額に含まれる消費税額等が8%の消費税率により課されるべき消費税額等であることから、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円となる。すなわち、住宅の増改築に係る住宅借入金等の年末残高3,500万円の全額が控除対象となる。したがって、令和元年8月15日増改築分に係る住宅借入金等特別控除額は、3,500万円×0.01＝35万円となる。

二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合には、それぞれの住宅の取得等について住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額（その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額）がその者のその年の住宅借入金等特別控除額とされていることから、合計額である15万円＋35万円＝50万円がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額である40万円を超えるため、限度額である40万円が住宅借入金等特別控除額となる。

	住宅借入金等の 年末残高	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除対象となる 住宅借入金等	控除限度額	税額控除額
平成26年3月15日取得分	1,500万円	2,000万円	1,500万円	20万円	(15万円)
令和元年8月15日増改築分	3,500万円	4,000万円	3,500万円	40万円	(35万円)
合計	—	—	—	40万円（最も多い金額）	40万円

### 【関係法令等】

措法41③二、五、措法41の2

### VI-3 「特別特定取得」に該当する住宅の取得等の住宅借入金等特別控除（制度改正の概要）

#### 【質問要旨】

令和元年10月に住宅を新築したが、消費税率10%が適用される住宅の場合の住宅借入金等特別控除について教えてもらいたい。

#### 【回答要旨】

消費税率10%が適用される住宅の取得等について、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合、住宅借入金等特別控除の控除期間を従来の10年間から13年間へと3年延長することとされた。その際、消費税率2%引上げの負担に着目し、延長する3年間で消費税率引上げ分にあたる「建物購入価格の2%」の範囲で減税を行うこととされた。

具体的には、次の掲げる金額のうちいずれか少ない金額が控除額となる。

(1) 住宅借入金等の年末残高の合計額（注1、4）×1%

(2) 
$$\left[ \begin{array}{cc} \text{特別特定取得に該当する住宅の} & \text{消費税額等相当額} \\ \text{取得等の対価の額又は費用の額（注2）} & \text{（注3）} \end{array} \right] \quad (\text{注4}) \times 2\% \div 3$$

(注) 1 住宅の取得等の対価の額又は費用の額が住宅借入金等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額又は費用の額となる。

2 住宅の取得等に関し、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た場合の贈与税の非課税の特例の適用を受ける場合であっても、上記(2)の住宅の取得等の対価の額又は費用の額の計算に当たっては、その補助金等の額又はその適用を受けた住宅取得等資金の額を控除しない。

3 消費税額等相当額とは、住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額をいう。

4 建物購入価格、住宅借入金の年末残高の控除対象限度額は一般住宅の場合4,000万円、認定住宅の場合5,000万円、再建住宅の場合は5,000万円である。

なお、適用年の1年目から10年目までの各年の住宅借入金等特別控除については、従前と同様の金額を控除できる。

また、適用年の11年目から13年目までの各年を住宅借入金等特別控除における適用年とすることとされているため、住宅借入金等特別控除の再居住の特例なども控除期間を13年間として適用されるほか、原則として、改正前の住宅借入金等特別控除と同様の要件等が適用される。

#### 【関係法令等】

措法41⑮⑯⑰

#### VI-4 同一年における住宅の取得等について、特別特定取得と特定取得の両方がある場合の住宅借入金等特別控除額

##### 【質問要旨】

次のように住宅を購入した場合において、令和元年分の住宅借入金等特別控除額の計算方法はどのようなになるか。

- ① 令和元年 9 月 15 日 一般の住宅の取得 取得対価の額 3,000 万円（「特定取得」に該当）
- ② 令和元年 10 月 15 日 ①の住宅について追加工事 工事費用の額 330 万円（うち、消費税額等の額 30 万円）（「特別特定取得」に該当）
- ③ 令和元年 10 月 30 日 ①の住宅に居住開始
- ④ 令和元年 12 月 31 日 ①の住宅に係る住宅借入金等の年末残高 3,000 万円  
②の追加工事に係る住宅借入金等の年末残高 300 万円

##### 【回答要旨】

住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、8%又は10%により課されるべき消費税額等である場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額は4,000万円とされている。

また、質問の場合のように、同一年中に特別特定取得に該当する住宅の追加工事と、特定取得に該当する住宅の取得がある場合で、それらに係る住宅借入金等の契約が一のものである場合の住宅借入金等特別控除額の計算については、特別特定取得に該当する住宅の追加工事と、特定取得に該当する住宅の取得を区分せず、一の住宅の取得として住宅借入金等特別控除を適用する。

すなわち、住宅借入金等の年末残高の合計額3,300万円が住宅の取得対価の額に充てられるものとして控除額を計算する。

したがって、住宅借入金等の年末残高3,300万円に1%を乗じた33万円が控除額となる。

また、入居11年目から13年目における住宅借入金等特別控除の適用対象となるのは特別特定取得に該当する部分に限られるため、11年目から13年目の各年における②の追加工事に係る住宅借入金等の年末残高に1%を乗じた金額と②の追加工事に係る工事費用330万円から消費税額等相当額30万円を差し引いた額に2%を乗じ、3で除した2万円とのいずれか少ない金額が控除額となる。

なお、二以上の住宅の取得のうちに、特定取得（特別特定取得も含む。）に該当するものと特定取得に該当するもの以外のものがある場合で同一年に居住の用に供したときは、それぞれの住宅の取得等について住宅借入金等特別控除額の計算をし、その合計額（その合計額がそれぞれの住宅借入金等に対する控除限度額のうち最も多い金額を超える場合にはその最も多い控除限度額）がその者のその年分の住宅借入金等特別控除額とされる。

##### 【関係法令等】

措法41の2③

## Ⅶ 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置

### Ⅶー１ 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置①（既存住宅を取得した際の住宅借入金等特別控除に係る入居期限要件の弾力化）

#### 【質問要旨】

令和２年１０月３０日に既存住宅を取得した後、令和３年２月１５日に当該住宅の増改築等に係る契約をし、工事完了後に入居する予定であったが、新型コロナウイルス感染症の影響により工事が遅延したため、当該既存住宅の取得の日から６か月以内（令和３年４月３０日まで）に入居することができなかった。

なお、増改築等工事は令和３年５月３０日に完了し、当該住宅には令和３年６月１日に入居した。

この場合、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるか。

#### 【回答要旨】

既存住宅を取得した後、その住宅に入居することなく増改築等工事を行った場合の住宅借入金等特別控除については、新型コロナウイルス感染症の影響によって工事が遅延したことなどにより、その住宅への入居が控除の適用要件である入居期限要件（取得の日から６か月以内）を満たさないこととなった場合でも、次の要件を満たすときは、その適用を受けることができる。

- ・ 一定の期日（注）までに、増改築等の契約を締結していること
- ・ 増改築等の終了後６か月以内に、既存住宅に入居していること
- ・ 令和３年１２月３１日までに既存住宅に入居していること

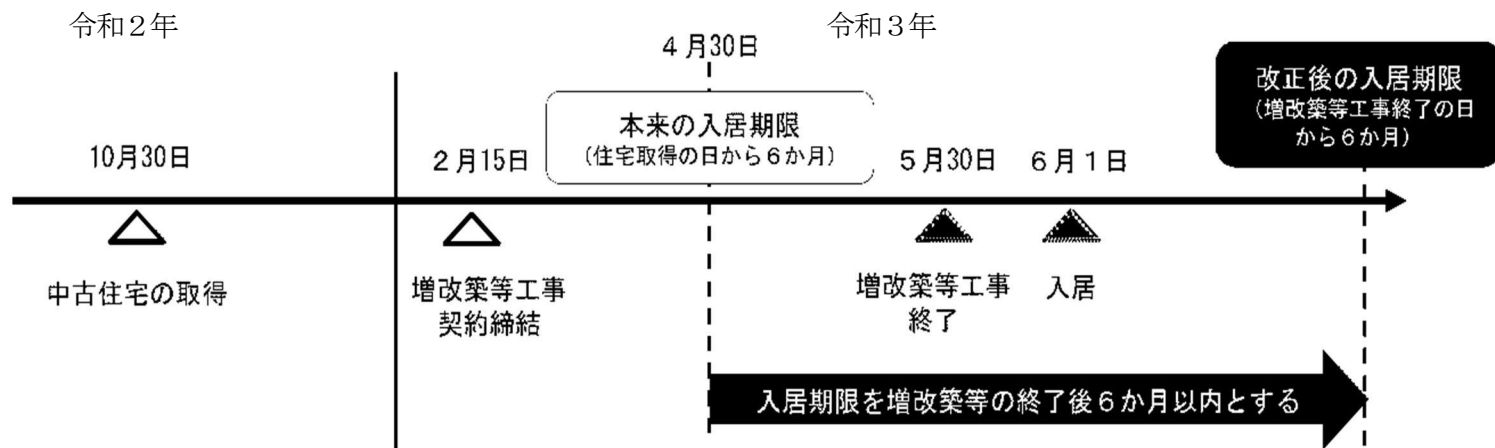
（注）中古住宅の取得をした日から５か月を経過する日又は新型コロナ税特法の施行の日（令和２年４月３０日）から２か月を経過する日のいずれか遅い日。

質問の場合、上記要件を満たしていると考えられることから、他の要件を満たしていれば、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる。

なお、この適用要件の弾力化がなされた住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合は、確定申告の際に、住宅借入金等特別控除の計算明細書などの必要書類に加えて、「入居時期に関する申告書兼証明書（既存住宅の取得後増改築等を行った場合用）」を確定申告書に添付して税務署長に提出する必要がある。

※ 要耐震改修住宅の耐震改修を行う場合の入居期限要件（取得の日から６か月以内）についても、同様の特例が措置された。

【改正のイメージ】



【関係法令等】

新型コロナ税特法6  
 新型コロナ税特令4  
 新型コロナ税特規4

## Ⅶー２ 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策における税制上の措置②（住宅借入金等特別控除の控除期間 13 年間に係る適用要件の弾力化）

### 【質問要旨】

消費税率 10%が適用される住宅を取得し、令和 3 年に入居したが、住宅借入金等特別控除の控除期間 13 年間の特例措置の対象となるのはどのようなときか。

### 【回答要旨】

消費税率 10%が適用される住宅を取得し、令和 3 年中に入居した場合の住宅借入金等特別控除の控除期間は、契約の時期によって次のとおりとなる。

- 1 家屋の新築に係る契約を令和 2 年 9 月末までに締結している場合及び家屋の購入又は増改築等に係る契約を令和 2 年 11 月末までに締結している場合の控除期間については、新型コロナウイルスによる入居遅延がある場合には 13 年間、新型コロナウイルスによる入居遅延がない場合には 10 年間となる。  
なお、13 年間の控除の適用を受ける場合は、確定申告の際に、住宅借入金等特別控除の計算明細書などの必要書類に加えて、「入居時期に関する申告書兼証明書（控除期間 13 年間の特例措置用）」を確定申告書に添付して税務署長に提出する必要がある。
- 2 家屋の新築に係る契約を令和 2 年 10 月から令和 3 年 9 月末までに締結している場合及び家屋の購入又は増改築等に係る契約を令和 2 年 12 月から令和 3 年 11 月末までに締結している場合については、控除期間は 13 年間となる。
- 3 家屋の新築に係る契約を令和 3 年 10 月から 12 月末までに締結している場合及び家屋の購入又は増改築等に係る契約を令和 3 年 12 月中に締結している場合には、控除期間は 10 年間となる。

【参考】

	2019 (R 1)	2020 (R 2)	2021 (R 3)	2022 (R 4)
<b>【改正後】</b> <b>経済対策として</b> <b>控除期間13年間の措置を延長</b> <small>〔新型コロナ法6の2①②〕</small>	(10月1日) 税率引上げ (10%)	〔新型コロナ法6の2④～⑨〕	注文住宅はR2年10月から R3年9月末までに契約 分譲住宅などはR2年12月から R3年11月末までに契約 面積要件 ⇒ 40㎡以上 ※40㎡～50㎡は所得1,000万円以下	R4年末までの入居 <b>控除期間 13年</b>
<b>コロナ特例</b> ※コロナを踏まえた 上乗せ措置の弾力化 〔コロナ法6④〕		注文住宅は R2年9月末までに契約 分譲住宅などは R2年11月末までに契約	R3年末までの入居 <b>控除期間 13年</b>	
<b>消費税率10%引上げに伴う反動減対策の上乗せ措置</b> ※控除期間13年間 <small>〔指法11⑮⑯、震災法13の2③〕</small>		R2年末までの入居 <b>控除期間 13年</b>		面積要件 ⇒ 50㎡以上
<b>住宅ローン控除</b> ※消費税率8%への引上げ時に反動減対策として 拡充した措置 <small>〔指法11⑮⑯、震災法13の2④〕</small>	平成26年4月入居～	<b>控除期間 10年</b>	R3年末までの入居	

【関係法令等】

新型コロナ税特法6、6の2

新型コロナ税特令4

新型コロナ税特規4