

令和4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4年1月1日から令和4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4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4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3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とされています。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きましては、2・3・20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4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	① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合	② 左記以外の場合
一般住宅の新築等	A1	一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除 4 ページ
認定住宅の新築等	A2	認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除 5 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	A1	A3 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 6 ページ
買取再販住宅の購入	A6	A4 買取再販住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除 7 ページ
買取再販認定住宅等の購入	A6	A5 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 8 ページ
中古住宅の購入	A6	A6 中古住宅の購入に係る住宅借入金等特別控除 9 ページ

※ 「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」であっても、「② 左記以外の場合」を選択することができます。ただし、修正申告や更正の請求により、確定申告において適用した控除方法と異なる控除方法に選択を変更することはできず、また、翌年分以降の確定申告において、本年分において適用した控除方法と異なる控除方法を適用することもできませんのでご注意ください。

○本説明書で用いられている住宅の区分等に関する各種の「用語の説明」は次のとおりです。

用語	説明
一般住宅	下記の認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅、買取再販住宅、買取再販認定住宅等及び中古住宅のいずれにも該当しない住宅をいいます。
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。
買取再販住宅	次の①から⑥の要件をすべて満たす住宅をいいます。 ① 宅地建物取引業者から取得した住宅であること 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 (1) 新築した日から10年を経過した住宅であること (2) 建築後に使用されたことのある住宅であること

用語	説明
買取再販住宅 (つづき)	<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な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、排水管又は雨水の侵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。）</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 取得の日前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6項若しくは第8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	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。）。
中古住宅	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。 ただし、その住宅の取得が特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合の控除を適用する場合には、建築後使用された住宅で、買取再販住宅の⑥(2)の条件を満たす住宅又は家屋が建築された日からその取得の日までの期間が20年（マンションなどの耐火建築物の建物の場合には25年）以下である住宅をいいます。
特別特例取得	その住宅の取得等が特別特定取得（※）に該当する場合で、当該住宅の取得等に係る契約が次の期間内に締結されているものをいいます。 ① 居住用家屋の新築 令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間 ② 新築住宅・中古住宅等の購入の場合 令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間 ※ その住宅の新築・取得等の対価の額に含まれる消費税・地方消費税の額が10%の税率により課されるべきものである場合の、その住宅の取得等をいいます。
特例特別特例取得	特別特例取得に該当する場合で、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得等をいいます。

(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。

A1

一般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	新築等をした日から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	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)(20ページ)が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額(20ページ)が、2,000万円以下である。 ※ 特別特例取得に該当する場合は、本年分の合計所得金額が、3,000万円以下となります。	/	
	B 住宅の床面積(登記事項証明書に表示されているもの)(20ページ)が40㎡以上50㎡未満であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額(20ページ)が、1,000万円以下である。		
	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。
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(20ページ)に該当しない。	<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
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】	<input type="checkbox"/>
2	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"/>
3	住宅の工事請負契約書又は売買契約書【写し】	<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)	/
	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。	
	土地の売買契約書【写し】	
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(20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4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。

※ 「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」(2ページ)を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき」欄にて計算し、「② 左記以外の場合」(2ページ)については、二面番号「2」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、10ページの計算明細書の作成へお進みください。

A2**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	認定住宅（2ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	新築等をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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）（20ページ）が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額（20ページ）が、2,000万円以下である。 ※ 特別特例取得に該当する場合は、本年分の合計所得金額が、3,000万円以下となります。	/
	B 住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（20ページ）が40㎡以上50㎡未満であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額（20ページ）が、1,000万円以下である。	
5	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"/>
6	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"/>
7	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（20ページ）に該当しない。	<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
1	A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（4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） ・市区町村の住宅用家屋証明書【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【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、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"/>

※ 「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」（2ページ）を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「4」の「住宅の取得等が（特例）特別特例取得に該当するとき」欄にて計算し、「② 左記以外の場合」（2ページ）については、二面番号「5」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算します。

➔ ご準備できましたら、10ページの計算明細書の作成へお進みください。

A3**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	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"/>
2	新築等をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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）（20ページ）が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	/
	本年分の合計所得金額（20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）（20ページ）が40㎡以上50㎡未満であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	
本年分の合計所得金額（20ページ）が、1,000万円以下である。		
5	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"/>
6	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"/>
7	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（20ページ）に該当しない。	<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
1	A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（4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の建設住宅性能評価書【写し】	<input type="checkbox"/>

※ 「ZEH水準省エネ住宅」は『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「6」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「7」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算します。

ただし、「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」（2ページ）を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「住宅の取得等が（特例）特別特例取得に該当するとき」欄にて計算することとなり、上記「2」の書類は不要です。

➔ ご準備できましたら、10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	買取再販住宅（2・3ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	購入をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（20ページ）が50㎡以上で、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"/>
5	本年分の合計所得金額（20ページ）が2,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
6	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"/>
7	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"/>
8	購入時及び購入後において生計を一にする親族等（20ページ）から購入した住宅でない。	<input type="checkbox"/>
9	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（20ページ）に該当しない。	<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
1	A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（4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基準（3ページ ⑥(2)イ）を満たすものとして控除を受ける場合） 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、排水管又は雨水の侵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"/>

※ 『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「2」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算します。

ただし、「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」（2ページ）を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「住宅の取得等が（特例）特別特例取得に該当するとき」欄にて計算することとなります。

➔ ご準備できましたら、10ページの計算明細書の作成へお進みください。

A5**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	買取再販認定住宅等（3ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	購入をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）（20ページ）が50㎡以上で、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"/>
5	本年分の合計所得金額（20ページ）が2,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
6	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"/>
7	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"/>
8	購入時及び購入後において生計を一にする親族等（20ページ）から購入した住宅でない。	<input type="checkbox"/>
9	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（20ページ）に該当しない。	<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
1	A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（4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	A4 買取再販住宅の購入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） A2 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（5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） A3 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（6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『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に該当するとき」欄にて計算し、「ZEH水準省エネ住宅」は二面番号「6」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「7」の「新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき」欄にて計算します。

ただし、「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」（2ページ）を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「住宅の取得等が（特例）特別特例取得に該当するとき」欄にて計算することとなり、上記「3」及び「4」の書類は不要です。

➔ ご準備できましたら、10ページの計算明細書の作成へお進みください。

A6

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	中古住宅（3ページ）である。	<input type="checkbox"/>
2	購入をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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）（20ページ）が50㎡以上であり、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。 本年分の合計所得金額（20ページ）が、2,000万円以下である。 ※ 特別特例取得に該当する場合は、本年分の合計所得金額が、3,000万円以下となります。	/
	B 特例特別特例取得（3ページ）に該当し、かつ床面積の2分の1以上が専ら自己の居住用である。	
	本年分の合計所得金額（20ページ）が、1,000万円以下である。	
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"/>	
6	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"/>
7	購入時及び購入後において生計を一にする親族等（20ページ）から購入した住宅でない。	<input type="checkbox"/>
8	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（20ページ）に該当しない。	<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
1	A1 一般住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（4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	（中古住宅が耐震基準（3ページ 買取再販住宅⑥(2)イ）を満たすものとして控除を受ける場合） 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書【原本】	<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） ・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書【原本】	<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。）） A2 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除（5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。）） A3 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（6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『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「5」の「中古住宅に該当するとき」欄にて計算し、「ZEH水準省エネ住宅」は二面番号「6」の「中古住宅に該当するとき」欄にて計算し、「省エネ基準適合住宅」は二面番号「7」の「中古住宅に該当するとき」欄にて計算し、それ以外は二面番号「2」の「中古住宅又は増改築に該当するとき」欄にて計算します。

ただし、「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」（2ページ）を選択するときには、『住宅借入金等特別控除額の計算明細書』の二面番号「1」の「住宅の取得等が（特例）特別特例取得に該当するとき」欄にて計算することとなり、上記「4」及び「5」の書類は不要です。

➔ ご準備できましたら、10ページの計算明細書の作成へお進みください。

住宅借入金等特別控除額の計算明細書の作成

○次の書き方に従って、『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『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税務署に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	郵便番号 -	整理号	
	電話番号 ()	番号	
フリガナ		フリガナ	
氏名		氏名	

(共有者の氏名) ※共有の場合のみ書いてください。

- 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 新築又は購入した家屋等に係る事項

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	㉗ 平成 令和	㉘ 平成 令和
契約区分	㉙ 平成 令和	
補助金等控除前の 取得対価の額	㉚	㉛
交付を受ける 補助金等の額	㉜	㉝
取得対価の額 (㉚ - ㉜ (㉚ - ㉝))	㉞	㉟
総(床)面積 ※小数点以下第2位まで書きます。	㊱	㊲
うち居住用部分 の(床)面積	㊳	㊴
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	㉘ 平成 令和
契約日	㉟ 平成 令和
補助金等控除前の 増改築等の費用の額	㊵
交付を受ける 補助金等の額	㊶
増改築等の費用の額 (㊵ - ㊶)	㊷
㉘のうち居住用部分の金額	㊸
増改築等をした 家屋の総床面積	㊹

(家屋に関する事項)

- ㉗の欄には、新築等をした住宅に居住した年月日を記載します。
- ㉙の欄には、売買契約書(工事請負契約書)に記載された売買契約日(工事請負契約日)を記載します。また、区分の欄には、新築(注文住宅)の場合は「1」、分譲住宅の購入の場合は「2」、買取再販住宅の購入の場合は「3」、中古住宅の購入の場合は「4」を記載します。
- ㉚の欄には、売買契約書(工事請負契約書)に記載された住宅の購入金額(請負金額)を記載します。
- ㉜の欄には、住宅の新築等に関し、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。
※ 給付基礎額が不明の場合は、給付金額 ÷ 家屋の共有持分で計算します。
- ㉞の欄には、上記㉚欄に記載した住宅の購入金額(請負金額)から、上記㉜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。
- ㊱の欄には、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。
- ㊳の欄には、居住用に使用している部分の床面積を記載します。店舗や貸付等に使用していない場合は、上記㊱欄と同じ面積となります。
- 不動産番号の欄には、登記事項証明書に記載された不動産番号を記載します。

(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記載します。㉘の欄には、住宅の新築等をする前に土地等を購入した場合にその購入した年月日を記載し、その他の欄には、家屋の例に準じて記載してください。

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

	㊱ 家屋	㊲ 土地等	㊳ 合計	㊴ 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			
(④ + ⑤ + ⑥) × ① ※共有でない場合は、⑧、⑨、⑩を書いてください。	②			
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			

7 (特定増改築等) 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	㊸又は㊹の金額 (10%に係る部分のみ)	㊺		重複適用(の特例)を受ける場合は、右の該当する文字に○をした上で、二面の㊻の金額を転記してください。	重複適用	重複適用の特例	㊻		00
			㊸の④又は㊹の④の金額 (10%に係る部分のみ)	㊽							00

- 番号の欄には、二面の該当する番号を記載します。
- ㊺の欄には、二面で計算した㊺の金額を記載します。
- 同一年中に消費税・地方消費税の税率が8%である住宅の新築等又は増改築等及び10%である住宅の新築等又は増改築等の両方がある場合には、以下のとおり記載します。
 - ・ 「8%・10%同一年中取得」の欄には、○を記載します。
 - ・ 「家屋:1 増改築等:2」の欄には、消費税・地方消費税の税率が10%であるものが住宅の新築等である場合には「1」、増改築等である場合には「2」を記載します。
 - ・ ㊺の欄には、㊸欄に記載した住宅の購入金額(請負金額)(上記「家屋:1 増改築等:2」の欄に記載した番号が「2」である場合には、㊹欄の金額)のうち、消費税・地方消費税の税率が10%である部分の金額を記載します。
 - ・ ㊽の欄には、㊸の④欄に記載した持分に係る取得対価の額等の金額(上記「家屋:1 増改築等:2」の欄に記載した番号が「2」である場合には、㊹の④欄の金額)のうち、消費税・地方消費税の税率が10%である部分の金額を記載します。

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。

- 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。

9 再び居住の用に供したことに係る事項

(再び居住の用に供したことに係る事項)

二面	転居年月日	年 月 日	再居住開始年月日	年 月 日
	居住の用に供していない期間の家屋の用途	<input type="checkbox"/> 賃貸の用	年 月 日～	年 月 日
		<input type="checkbox"/> 空家	<input type="checkbox"/> その他()	
	その家屋に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用	【再び居住の用に供した場合の再適用】 <input type="checkbox"/> 再び居住の用に供したことにより、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の再適用を受ける		【再び居住の用に供した場合の適用】 <input type="checkbox"/> 再び居住の用に供したことにより、初めてその家屋に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける

- 住宅の新築等をして居住の用に供していた方が、勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由に基因してその家屋を居住の用に供さなくなった後、その家屋を再び居住の用に供した場合で次に該当するときに記載します。
 - ① 再び居住の用に供したことにより、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の再適用を受ける場合
 - ② 再び居住の用に供したことにより、初めてその家屋に係る(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合

(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所轄税務署に提出する必要があります。

【記 載 例 ①】

○住宅を購入した場合（一般の住宅・共有者なし・建物、土地代金区分表示あり）

契約年月日	令和4年6月1日
居住開始年月日	令和4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㎡）
住宅借入金の年末残高（当初借入金額）	49,000,000円（50,000,000円）
住宅借入金の区分	住宅及び土地等

※ 「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

契約年月日	令和4年6月1日								①
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	2	2	0	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	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	令和4年10月20日新築
		2階	70	00	〔令和4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4年6月1日売買
					〔令和4年9月30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

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4年10月31日	50,000,000 円
償還期間又は賦払期間	令和4年11月から 令和34年10月まで の30年月間		
(摘要)			

令和 〇4 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

FA4024

1 住所及び氏名

郵便番号 ×××-××××
住所 ○〇市△△町××-××-××
電話番号 ×××(××××) ××××
フリガナ コクゼイ 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 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 04.11.01	平成
契約日	平成 04.06.01	
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

	金額
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	

不動産番号	家屋	11111111111111	土地	22222222222222
-------	----	----------------	----	----------------

4 家屋や土地等の取得対価の額

	(A) 家屋	(B) 土地等	(C) 合計	(D) 増改築等
あなたの共有持分				
(A) × ①	22000000	28000000	50000000	
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等				
あなたの持分に係る取得対価の額等	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⑩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) 20000000

6 新型コロナウイルスの影響による入居遅延

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

	(E) 住宅のみ	(F) 土地等のみ	(G) 住宅及び土地等	(H) 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			49000000	
連帯債務に係るあなたの負担割合(付表)の33の割合			100.00	
住宅借入金等の年末残高(付表)の36の金額			49000000	
④と⑦のいずれか少ない方の金額			49000000	
居住用割合			100.00	
居住用部分に係る住宅借入金等の年末残高			49000000	
住宅借入金等の年末残高の合計額				30000000

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。)

次の⑫欄から⑮欄に補助金等控除後の金額を書いてください。これらの金額が50万円を超え、かつ、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ます。詳しくは、控除の裏面を参照してください。	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	⑱ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額	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 2 20 2100000

※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%増改築等:1	⑳ または㉑の金額	㉒	重複適用(の特例)を受ける場合は、右の該当する文字に○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	重複適用の特例	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○で囲んでください。

整理欄 家屋 登記 築年 築月 残 確 証 認定 付 仮 A B C
住民 台帳番号 一連番号

○この明細書の書き方については、控除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。

※ 記載例の場合は、3,000万円が限度額となります。詳しくは、国税庁ホームページ(タックスアンサー)をご確認ください。

令和04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	30,000,000	円	
番号	居住の用に供した日等	算式等	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額 (100円未満の端数切捨て)	番号	居住の用に供した日等	算式等	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額 (100円未満の端数切捨て)
1	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合(3から12のいずれかを選択する場合があります。)	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき ⑪×0.01=	⑫ (最高40万円) 円 00	8	高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を選択した場合	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() ⑭の金額()×0.02 + (⑮-⑭)×0.01=	(最高12万5千円) 円 00
2	住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合(3から12のいずれかを選択する場合があります。)	新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき ⑪×0.007=	⑫ (最高21万円) 円 210,000	9	断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を選択した場合	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() ⑭の金額()×0.02 + (⑮-⑭)×0.01=	(最高12万円) 円 00
3	住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき ⑪×0.01=	⑫ (最高40万円) 円 00	10	多世帯同居改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を選択した場合	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 + (⑮-⑭)×0.01=	(最高12万5千円) 円 00
4	住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき ⑪×0.004=	⑫ (最高8万円) 円 00	11	震災特例法の住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき ⑪×0.012=	(最高60万円) 円 00
5	認定住宅等の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した場合	新築住宅又は買取再販住宅に該当するとき ⑪×0.007=	⑫ (最高35万円) 円 00	12	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に該当するとき ⑪×0.009=	(最高45万円) 円 00
6	認定住宅等が認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当するとき	中古住宅に該当するとき ⑪×0.007=	⑫ (最高21万円) 円 00		中古住宅又は増改築に該当するとき ⑪×0.009=	(最高27万円) 円 00	
7	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※4)	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき ⑪×0.01=	⑫ (最高30万円) 円 00		平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.012=	(最高60万円) 円 00	
	認定住宅等が省エネ基準適合住宅に該当するとき(※4)	住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当しないとき ⑪×0.01=	⑫ (最高30万円) 円 00		平成25年1月1日から平成26年3月31日までの間に居住の用に供した場合 ⑪×0.012=	(最高36万円) 円 00	

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 (特例)特別特例取得及び(特別)特定取得については、控用の裏面の「用語の説明」を参照してください。
- ※4 「ZEH水準省エネ住宅」又は「省エネ基準適合住宅」に該当し、(特例)特別特例取得に該当する場合は、番号「1」の「住宅の取得等が(特例)特別特例取得に該当するとき」欄にて計算してください。
- ※5 「(再び居住の用に供したことに係る事項)」欄は、再居住の特例の適用を受ける方が、転居年月日や再居住開始年月日などを記載します。

○ 重複適用又は震災特例法の重複適用の特例を受ける場合

二以上の住宅の取得等又は住宅の増改築等に係る住宅借入金等の金額がある場合(これらの住宅の取得等又は住宅の増改築等が同一の年に属するもので、上記の表で同一の欄を使用して計算する場合があります。)

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	円
震災特例法の重複適用の特例を受ける場合	各明細書の控除額(⑫の金額)の合計額を記載します。	⑬	00	円

※ ⑬欄の金額を一面の⑬欄に転記します。

○ 不動産番号が第一面に書ききれない場合

(1) (2) (3) (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、第一面の「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。

【記載例②】

○住宅の取得等資金の贈与を受け、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)

契約年月日	令和4年6月1日
居住開始年月日	令和4年11月1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㎡)
住宅借入金の年末残高(当初借入金額)	8,000,000円(9,000,000円)
住宅借入金の区分	住宅及び土地等
共有持分	1/2
補助金等の給付金額	200,000円
住宅取得等資金の贈与の金額	6,000,000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

契約年月日	令和4年6月1日								①	
売買代金総額	3	0	0	0	0	0	0	0	円	
土地代金									円	
建物代金										
(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	⑥

建物と土地の金額が区分されていない場合

※ マンション等の購入については、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、その購入に係る消費税・地方消費税の税率が10%であるときには、それぞれの取得価額を記載する必要がありますので、消費税額を基礎として住宅の取得価額を計算します。

※ 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。

計算例

$$1,000,000 \text{円 (消費税額)} \div 10\% \text{ (消費税率)} = 10,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税抜))}$$

$$10,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税抜))} + 1,000,000 \text{円 (消費税額)} = 11,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税込))}$$

$$30,000,000 \text{円 (住宅と土地の取得価額の合計額)} - 11,000,000 \text{円 (住宅の取得価額 (税込))} = 19,000,000 \text{円 (土地の取得価額)}$$

※ その購入に係る消費税・地方消費税の税率が10%である場合以外の場合であって、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。

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	1111111111111
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〕
居室	鉄筋コンクリート造5階建	2階部分 110.00	令和4年10月20日新築 〔令和4年10月31日〕

4

○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4年10月31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 種 m ²	登 記 の 日 付
1		宅地	16447.18	

計算例

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

5

※ 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4年10月31日	共有者 〇〇市△△町××-××-× 持分2分の1 国税 太郎 〇〇市△△町××-××-× 国税 花子

7

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4年10月31日	9,000,000 円
償還期間又は賦払期間	令和4年11月から令和34年10月までの30年 月間		
(摘要)			

ご注意ください!!

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

①住宅の新築等に関し補助金等を受ける場合、②住宅取得等資金の贈与を受けており、贈与税の申告において「住宅取得等資金の贈与の特例」(20 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。

なお、住宅と土地等の取得対価の額をそれぞれ記載している場合で、住宅取得等資金を家屋と土地等のいずれの取得等に充てたか明らかでない場合には、取得対価の額で按分した金額をそれぞれの取得に充てたものとして差し支えありません。

計算例

$$\begin{array}{l} \begin{array}{l} 6,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額)} \end{array} \div \begin{array}{l} 30,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅と土地の取得価額の合計額)} \end{array} \\ \times \begin{array}{l} 11,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅の取得価額 (税込))} \end{array} = \begin{array}{l} 2,200,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち住宅部分)} \end{array} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \begin{array}{l} 6,000,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額)} \end{array} - \begin{array}{l} 2,200,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち住宅部分)} \end{array} \\ = \begin{array}{l} 3,800,000 \text{ 円} \\ \text{(住宅取得等資金の贈与の} \\ \text{特例を受けた金額のうち土地部分)} \end{array} \end{array}$$

※ 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

$$\begin{array}{l} \begin{array}{l} 200,000 \text{ 円} \\ \text{(補助金の給付金額)} \end{array} \div \begin{array}{l} 1/2 \\ \text{(家屋の共有持分)} \end{array} = \begin{array}{l} 400,000 \text{ 円} \\ \text{(共有持分を乗ずる前の給付基礎額)} \end{array} \end{array}$$

令和 〇4 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

FA4024

1 住所及び氏名

郵便番号 ×××-××××
住所 ○〇市△△町××-××-××
電話番号 ×××(××××) ××××
フリガナ コクゼイ 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 コクゼイ ハナコ フリガナ
氏名 国税 花子 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 〇4.11.01	平成
契約日	平成 〇4.06.01	
補助金等控除前の取得対価の額	11000000	19000000
交付を受ける補助金等の額	4000000	
取得対価の額	10600000	19000000
うち居住用部分の(床)面積	110.00	173.08

3 増改築等をした部分に係る事項

	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	
うち居住用部分の金額	
増改築等をした家屋の総床面積	

不動産番号 家屋 1111111111111111 土地

4 家屋や土地等の取得対価の額

	(A) 家屋	(B) 土地等	(C) 合計	(D) 増改築等
あなたの共有持分	1/2	1/2		
(A) × (B) × (C)	5300000	9500000	14800000	
住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等	2200000	3800000	6000000	
あなたの持分に係る取得対価の額等	3100000	5700000	8800000	

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% 消費税額及び地方消費税額の合計 1000000

6 新型コロナウイルスの影響による入居遅延

あり

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

	(E) 住宅のみ	(F) 土地等のみ	(G) 住宅及び土地等	(H) 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			8000000	
連帯債務に係るあなたの負担割合(付表)の33の割合			100.00	
住宅借入金等の年末残高(付表)の96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	
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

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。)

次の⑫欄から⑮欄に補助金等控除後の金額を書いてください。これらの金額が50万円を超えときに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ます。詳しくは、控除の裏面を参照してください。	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	⑱ あなたの持分に係る特定の増改築等工事の費用の額	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 2 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。	8%・10%増改築等:1	⑳又は㉑の金額	㉒	重複適用(の特例)を受ける場合は、右の該当する文字に○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	重複適用の特例	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。

整理欄 家屋 地上 築家 築土 残 確 証 認定 付 仮 A B C
住民 台帳番号一連番号

○この明細書の書き方については、控除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。

本説明書で使用する用語の説明

用語	説明
特定取得	その住宅の新築等の対価の額に含まれる消費税・地方消費税の額が8%又は10%の税率により課されるべきものである場合の、その住宅の新築等をいいます。
特例取得	特別特定取得に係る契約が次の日までに締結されているものをいいます。 ① 居住用家屋の新築の場合 令和2年9月30日 ② 新築住宅・中古住宅の購入の場合 令和2年11月30日
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 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

【参考】一般住宅（2ページ）における「① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合」と「② 左記以外の場合」の比較表

	① 特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合	② 左記以外の場合
控除額の計算方法	・居住1年目から10年目 住宅ローン等の年末残高（※1）×1% ・居住11年目から13年目 次の①と②のいずれか少ない方 ① 住宅ローン等の年末残高（※1）×1% ② （住宅の取得価額－消費税額）×2%÷3	・居住1年目から13年目 住宅ローン等の年末残高（※1）×0.7%
控除限度額	40万円	21万円
控除期間	13年間	13年間
合計所得金額の上限	3,000万円（※2）	2,000万円（※2）

※1 住宅ローン等の年末残高は、住宅の新築・購入の対価の額が限度となります。

※2 合計所得金額が上限を超えると控除の適用はできません。また、住宅の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円が合計所得金額の上限となります。

～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所轄税務署へ提出する必要がありますのでご注意ください。