

D3**多世帯同居改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除**

○適用要件に該当するか確認し、以下の書類をご準備ください。

	適用要件	確認欄
1	本年分の合計所得金額（3ページ）が3,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
2	前年以前3年内に、同一の住宅について多世帯同居改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除を受けていない。	<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、多世帯同居改修工事等を行い、改修工事をした日から6ヶ月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
4	補助金等の額を差し引いた多世帯同居改修工事等の標準的な費用の額が50万円を超える。 ※ 標準的な費用の額は『増改築等工事証明書』に記載されています。	<input type="checkbox"/>
5	多世帯同居改修工事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）（3ページ）が50m ² 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	多世帯同居改修工事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"/>
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の多世帯同居改修工事等である。）。	<input type="checkbox"/>

※ 確認欄のすべてにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。

	確定申告書に添付すべき書類	確認欄
1	住宅耐震改修特別控除額・住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書 ※ 明細書は国税庁ホームページに掲載しています。	<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	建築士等が発行する『増改築等工事証明書』（多世帯同居改修工事等であることを証明するもの）【原本】	<input type="checkbox"/>
4	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5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。

D4 耐久性向上改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

○適用要件に該当するか確認し、以下の書類をご準備ください。

	適用要件	確認欄
1	本年分の合計所得金額（3ページ）が3,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
2	補助金等の額を差し引いた標準的な費用の額が50万円を超える住宅耐震改修若しくは省エネ改修工事等又はその両方と併せて行うものである。	<input type="checkbox"/>
3	省エネ改修工事等と併せて行うものである場合には、前年以前3年内に、同一の住宅について省エネ改修工事等をして、住宅特定改修特別税額控除を受けていない。	<input type="checkbox"/>
4	自己が所有し、自己の居住の用に供する家屋について、耐久性向上改修工事等を行い、改修工事をした日から6か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
5	補助金等の額を差し引いた耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額が50万円を超える。 ※ 標準的な費用の額は『増改築等工事証明書』に記載されています。	<input type="checkbox"/>
6	耐久性向上改修工事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）（3ページ）が50m ² 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"/>
7	耐久性向上改修工事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"/>
8	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耐久性向上改修工事等である。）。	<input type="checkbox"/>

※ 確認欄のすべてにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。

	確定申告書に添付すべき書類	確認欄
1	住宅耐震改修特別控除額・住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書 ※ 明細書は国税庁ホームページに掲載しています。	<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	建築士等が発行する『増改築等工事証明書』（住宅耐震改修や省エネ改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等であることを証明するもの）【原本】	<input type="checkbox"/>
4	都道府県・市区町村の長期優良住宅建築等計画の認定通知書【写し】 ※ 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"/>
5	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5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。

住宅耐震改修特別控除額・住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書【D2記載例】

① 一般断熱改修工事等（省エネ改修工事等）の標準的な費用の額	6,000,000 円
② ①について交付を受けた補助金の金額	200,000 円
③ ①と併せて行う増築、改築その他の一定の工事に要した費用の額	4,000,000 円
④ 居住開始年月日	令和5年8月30日
⑤ 共有持分	1/2

【計算明細書1枚目】

住宅耐震改修特別控除額 の計算明細書																	
(令和5年分以降用)																	
氏名	<u>国税太郎</u>																
(令和5年分)																	
この明細書は、次のI又はIIの場合に、住宅耐震改修特別控除額又は住宅特定改修特別税額控除額を計算するために使用します。																	
I 令和5年1月1日以後に住宅耐震改修をして住宅耐震改修特別控除を受ける場合																	
II 高齢者等居住改修工事等、一般断熱改修工事等、多世帯同居改修工事等又は耐久性向上改修工事等（住宅耐震改修又は一般断熱改修工事等と併せて行うものに限る。）をした部分を令和5年1月1日以後に居住の用に供して住宅特定改修特別税額控除を受ける場合																	
I 住宅耐震改修特別控除額の計算																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">住宅耐震改修の標準的な費用の額</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">①</td> <td style="width: 10%;">円</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle; font-size: small;"> 「増改築等工事証明書」の「3(3)①ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額」欄の金額を転記してください。 国又は地方公共団体等から交付を受ける補助金等の合計額を書きます。 </td> </tr> <tr> <td>交付を受ける補助金等の合計額</td> <td style="text-align: right;">②</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(① - ②)</td> <td style="text-align: right;">③</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③と250万円のいづれか少ない方の金額</td> <td style="text-align: right;">④</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅耐震改修特別控除額 (④ × 10%)</td> <td style="text-align: right;">⑤</td> <td>(100円未満の端数切捨て)</td> </tr> </table>		住宅耐震改修の標準的な費用の額	①	円	「増改築等工事証明書」の「3(3)①ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額」欄の金額を転記してください。 国又は地方公共団体等から交付を受ける補助金等の合計額を書きます。	交付を受ける補助金等の合計額	②		(① - ②)	③		③と250万円のいづれか少ない方の金額	④		住宅耐震改修特別控除額 (④ × 10%)	⑤	(100円未満の端数切捨て)
住宅耐震改修の標準的な費用の額	①	円	「増改築等工事証明書」の「3(3)①ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額」欄の金額を転記してください。 国又は地方公共団体等から交付を受ける補助金等の合計額を書きます。														
交付を受ける補助金等の合計額	②																
(① - ②)	③																
③と250万円のいづれか少ない方の金額	④																
住宅耐震改修特別控除額 (④ × 10%)	⑤	(100円未満の端数切捨て)															
※II 7の計算欄を併せてご確認ください。																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">不動産番号</td> <td style="width: 85%;"></td> </tr> </table>		不動産番号															
不動産番号																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">不動産番号</td> <td style="width: 85%;"></td> </tr> </table>		不動産番号															
不動産番号																	
II 住宅特定改修特別税額控除額の計算																	
1 改修工事をした家屋に係る事項																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">居住開始年月日</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">⑥</td> <td style="width: 80%;">令和5年8月30日</td> </tr> <tr> <td>あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。</td> <td style="text-align: right;">⑦</td> <td>1/2</td> </tr> <tr> <td>不動産番号</td> <td colspan="2">1111111111111111</td> </tr> </table>		居住開始年月日	⑥	令和5年8月30日	あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	⑦	1/2	不動産番号	1111111111111111								
居住開始年月日	⑥	令和5年8月30日															
あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。	⑦	1/2															
不動産番号	1111111111111111																
共有者の氏名 ※共有の場合のみ書いてください。																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">フリガナ</td> <td style="width: 15%;">コクゼイハナコ</td> </tr> <tr> <td>氏名</td> <td style="text-align: center;"><u>国税花子</u></td> </tr> <tr> <td>フリガナ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>氏名</td> <td></td> </tr> </table>		フリガナ	コクゼイハナコ	氏名	<u>国税花子</u>	フリガナ		氏名									
フリガナ	コクゼイハナコ																
氏名	<u>国税花子</u>																
フリガナ																	
氏名																	
※住宅耐震改修証明書の場合は、上記に準じて転記してください。																	
高齢者等居住改修工事等に該当する場合は同居親族の方が該当する場合は()内に記入してください。																	

○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

【計算明細書 2枚目】

3 一般断熱改修工事等に係る事項

一般断熱改修工事等の標準的な費用の額	(17)	6,000,000 円
交付を受ける補助金等の合計額	(18)	200,000
((17) - (18)) ※ 50万円を超える場合に限ります。	(19)	5,800,000
(19)と(19×(7))のいずれか少ない方の金額	(20)	2,900,000
(20)と250万円（太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円）のいずれか少ない方の金額	(21)	2,500,000
((21) × 10%)	(22)	250,000 (100円未満の端数切捨て)

「増改築等工事証明書」の「3(3)③ア 当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額」欄の金額を転記してください。

又は地方公共団体等から交付を受ける補助金等の合計額を書きます。

【計算明細書 3枚目】

7 その他の工事等に係る事項

(I、IIの改修工事と併せて行うその他の工事がある場合及び工事限度額を超えるI、IIの改修工事がある場合)

住宅耐震改修工事又は住宅特定改修工事に係る標準的な費用の額 (工事の費用に際し補助金等の交付を受けた後、改修工事の額を控除した後の金額であり、住宅特定改修工事を受けた後、改修工事の額を控除した後の金額に(7)を乗じた後の金額)	(52)	2,900,000 円
(52)のうち工事限度額を超える部分の額	(53)	400,000
住宅耐震改修工事又は住宅特定改修工事と併せて行われた一定の工事費用の額	(54)	4,000,000
54に関し交付を受けける補助金等の合計額	(55)	0
((54) - (55))	(56)	4,000,000
(56)と(56×(7))のいずれか少ない方の金額	(57)	2,000,000
(52)と(53)及び(57)の合計額のいずれか少ない方の金額	(58)	2,400,000
1,000万円 - ((52) - (53)) (0円未満となる場合は0円)	(59)	7,500,000
(58)と(59)のいずれか少ない方の金額	(60)	2,400,000
((60) × 5%)	(61)	120,000 (100円未満の端数切捨て)

〔(14)+(2)+(3)+(4)+(20)-(21)〕の額を書きます。

〔(14)-(15)+(20)-(21)+((3)-(4)+(20)-(21))、(30)-(37)又は(44)-(50)〕の額を書きます。

「増改築等工事証明書」の「3(3)⑨ア ①、②、③、④、⑧又は⑫の改修工事と併せて行われた第1号工事～第6号工事に要した費用の額」欄の金額を書きます。

又は地方公共団体等から交付を受ける補助金等の合計額を書きます。

8 住宅特定改修特別税額控除額

住宅特定改修特別税額控除額 ((16)+(22)+(28)+(38)+(51)+(61))	(62)	370,000 円
--	------	-----------

申告書第一表の「税金の計算」欄の住宅耐震改修特別税額控除等の「区分」欄に「2」を書き、控除額を転記してください。

又は認定住宅等新築等特別税額控除額がある方は、「区分」欄に「4」を書き、合計額を書きます。

E

認定

令和5年分 認定住宅等新築等特別税額控除を受ける方へ

税務署

■本説明書の目的■

本説明書は、認定住宅等の新築・購入をして、令和5年1月1日から令和5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5年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告において認定住宅等新築等特別税額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。この控除は、住宅ローンの利用がない方でも控除の適用を受けられます。

※ 令和5年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。

【制度の概要】

個人が、国内において、認定住宅等の新築・購入（新築等）をし、その新築等をした認定住宅等を自己の居住の用に供した場合には、その年分の所得税額から、認定住宅等の面積に応じた金額を控除することができます。これを「認定住宅等新築等特別税額控除」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、3ページをご参照ください。
- ※ この控除を受ける年分において、控除しきれない金額がある場合で一定の要件を満たすときは、その控除しきれない金額を翌年分の所得税の額から控除することができます。
- ※ 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。
- ※ 住宅ローンを利用して認定住宅等の新築等をした場合には、この控除に代えて住宅借入金等特別控除を受けられることがあります。この要件や手続については、『令和5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

認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書

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

○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	本年分の合計所得金額が、3,000万円以下である。	<input type="checkbox"/>
2	認定住宅等の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅等の購入をし、その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	住宅の床面積(登記事項証明書に表示されているもの)が50m ² 以上である。	<input type="checkbox"/>
4	住宅の床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住用である。	<input type="checkbox"/>
5	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(3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	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"/>
2	住宅の工事請負契約書又は売買契約書【写し】	<input type="checkbox"/>
3	認定住宅等であることを証する次の書類 ① 認定長期優良住宅の場合(両方が必要)(※1) - 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画等の認定通知書【写し】(※2、3) - 市区町村の住宅用家屋証明書【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】 ④ ZEH水準省エネ住宅の場合(※4) - 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書【原本】 又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書【写し】 ※1 長期優良住宅建築等計画等の認定通知書の区分が既存である場合は、その認定通知書の写しのみ必要となります。 ※2 計画の変更の認定があった場合には変更認定通知書の写しが必要となります。 ※3 認定計画実施者の地位の承継があった場合には認定通知書及び承認通知書の写しが必要となります。 ※4 居住の用に供した日によって、証明書等の要件が次のとおり異なります。 (令和4年1月1日から令和5年3月31日の間に居住の用に供した場合) 令和5年4月1日前に証明のための家屋の調査が終了し、又は評価されたもの (令和5年4月1日から令和7年12月31日の間に居住の用に供した場合) 家屋の取得の日前に証明のための家屋の調査が終了し、又は評価されたもの (注)家屋の調査が終了したものとは住宅省エネルギー性能証明書の要件をいい、評価されたものとは建設住宅性能評価書の要件をいいます。	<input type="checkbox"/>
4	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5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"/>

※ 再建支援法適用の方は、災害によって被害を受けたことにより住むことができなくなった住宅用家屋(以下「従前家屋」といいます。)について、引き続き住宅借入金等特別控除を適用する年分において、新たに再取得した住宅用家屋について認定住宅等新築等特別税額控除の適用を受けることができます。その場合は、上記の書類に加え、従前家屋についての一定の書類が必要になります。

※ 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。

■留意事項■

- ・ 住宅ローンを利用して認定住宅等の新築等をした場合で、住宅借入金等特別控除を適用するときには、その認定住宅等の新築等について認定住宅等新築等特別税額控除は適用できません。

なお、確定申告において選択した税額控除は、その後、修正申告や更正の請求により変更することはできません。

○控除額の計算方法

計算式

$$\text{認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額} \times 10\% = \text{その年分の所得税額から差し引くことができる控除額(100円未満端数切捨て)}$$

(45,300 円 × 認定住宅等の床面積(m²))

標準的な費用の額が、「認定住宅等限度額」を超える場合には、この限度額までの金額となります。

また、店舗併用住宅など、認定住宅等のうちに居住の用に供する部分以外がある場合は、「認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額」に居住の用に供する部分の占める割合を乗じて計算した金額となります。

居住日	認定住宅等限度額	控除率	税額控除限度額
令和5年中	650万円	10%	65万円

本説明書で使用する用語の説明

用語	説明
認定住宅等	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 ③ ①及び②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 ZEH 水準省エネ住宅 (耐熱等性能等級 5 以上及び一次エネルギー消費量等級 6 以上の住宅) (注) 住宅が、認定住宅等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。
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。
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若しくは②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若しくは②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。）

○『認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書』の記載例

認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書 (令和4年分以降用)																							
(令和5年分) 提出用	氏名 <u>国税太郎</u>																						
<p>この明細書は、認定住宅等の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅等の取得をして居住の用に供した方が、認定住宅等新築等特別税額控除を受ける場合に、認定住宅等新築等特別税額控除額を計算するために使用します。</p> <p>詳しくは、「認定住宅等新築等特別税額控除を受けられる方へ」を読んでください。</p>																							
<p>1 共有者の氏名（共有の場合のみ書いてください。）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">フリガナ</td> <td style="width: 25%;">フリガナ</td> </tr> <tr> <td>氏名</td> <td>氏名</td> </tr> </table>		フリガナ	フリガナ	氏名	氏名																		
フリガナ	フリガナ																						
氏名	氏名																						
<p>2 認定住宅等に係る事項</p> <p>※ 前年分においてこの控除を受けた場合で前年から繰り越された控除未済税額控除額のみについてこの控除を受けるときは、①欄のみ記入します。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">居住開始年月日</td> <td style="width: 25%;">① 令和5年10月30日</td> </tr> <tr> <td>総床面積</td> <td>② 150.00 m²</td> </tr> <tr> <td>②のうち居住用部分の床面積</td> <td>③ 150.00</td> </tr> <tr> <td>床面積1m²当たりの標準的なかかり増し費用の額</td> <td>④ 45,300 円</td> </tr> <tr> <td>あなたの共有持分</td> <td>⑤ /</td> </tr> <tr> <td>※ 共有の場合のみ書いてください。</td> <td></td> </tr> </table> <p>不動産番号 <u>1111111111111111</u></p>		居住開始年月日	① 令和5年10月30日	総床面積	② 150.00 m ²	②のうち居住用部分の床面積	③ 150.00	床面積1m ² 当たりの標準的なかかり増し費用の額	④ 45,300 円	あなたの共有持分	⑤ /	※ 共有の場合のみ書いてください。											
居住開始年月日	① 令和5年10月30日																						
総床面積	② 150.00 m ²																						
②のうち居住用部分の床面積	③ 150.00																						
床面積1m ² 当たりの標準的なかかり増し費用の額	④ 45,300 円																						
あなたの共有持分	⑤ /																						
※ 共有の場合のみ書いてください。																							
<p>3 税額控除限度額の計算等</p> <p>※ 前年分においてこの控除を受けた場合で前年から繰り越された控除未済税額控除額のみについてこの控除を受けるときは、⑬欄のみ記入します。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>標準的なかかり増し費用の額 (④ × ②)</td> <td>⑥ 6,795,000 円</td> </tr> <tr> <td>あなたの持分に相当する費用の額 (⑥ × ⑤)</td> <td>⑦ 6,795,000</td> </tr> <tr> <td>居住用割合 (③ ÷ ②)</td> <td>⑧ 100.0 %</td> </tr> <tr> <td>居住用部分に相当する費用の額 (⑦ × ⑧)</td> <td>⑨ 6,795,000 円</td> </tr> <tr> <td>認定住宅等限度額</td> <td>⑩ 650万円</td> </tr> <tr> <td>⑨と⑩のいずれか少ない方の金額</td> <td>⑪ 6,500,000 円</td> </tr> <tr> <td>税額控除限度額 (⑪ × 10%)</td> <td>⑫ (100円未満の端数切捨て) 650,000</td> </tr> <tr> <td>前年から繰り越された控除未済税額控除額 (前年分の計算明細書の⑬の金額)</td> <td>⑬</td> </tr> </table>		標準的なかかり増し費用の額 (④ × ②)	⑥ 6,795,000 円	あなたの持分に相当する費用の額 (⑥ × ⑤)	⑦ 6,795,000	居住用割合 (③ ÷ ②)	⑧ 100.0 %	居住用部分に相当する費用の額 (⑦ × ⑧)	⑨ 6,795,000 円	認定住宅等限度額	⑩ 650万円	⑨と⑩のいずれか少ない方の金額	⑪ 6,500,000 円	税額控除限度額 (⑪ × 10%)	⑫ (100円未満の端数切捨て) 650,000	前年から繰り越された控除未済税額控除額 (前年分の計算明細書の⑬の金額)	⑬						
標準的なかかり増し費用の額 (④ × ②)	⑥ 6,795,000 円																						
あなたの持分に相当する費用の額 (⑥ × ⑤)	⑦ 6,795,000																						
居住用割合 (③ ÷ ②)	⑧ 100.0 %																						
居住用部分に相当する費用の額 (⑦ × ⑧)	⑨ 6,795,000 円																						
認定住宅等限度額	⑩ 650万円																						
⑨と⑩のいずれか少ない方の金額	⑪ 6,500,000 円																						
税額控除限度額 (⑪ × 10%)	⑫ (100円未満の端数切捨て) 650,000																						
前年から繰り越された控除未済税額控除額 (前年分の計算明細書の⑬の金額)	⑬																						
<p>4 本年分で差し引く認定住宅等新築等特別税額控除額の計算等</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>課税総所得金額に対する税額</td> <td>⑭ 400,000 円</td> </tr> <tr> <td>配当控除</td> <td>⑮</td> </tr> <tr> <td>投資税額等控除</td> <td>⑯</td> </tr> <tr> <td>(特定改築等) 住宅借入金等特別控除</td> <td>⑰</td> </tr> <tr> <td>政党等寄附金等特別控除</td> <td>⑯</td> </tr> <tr> <td>住宅耐震改修特別控除</td> <td>⑯</td> </tr> <tr> <td>住宅特定改修特別税額控除</td> <td>⑯</td> </tr> <tr> <td>(⑪ - ⑮ - ⑯ - ⑰ - ⑯ - ⑯)</td> <td>⑲ (赤字のときは0) 400,000</td> </tr> <tr> <td>認定住宅等新築等特別税額控除額 (⑲と⑳のいずれか少ない方の金額又は (㉑と㉒のいずれか少ない方の金額))</td> <td>㉑ 400,000</td> </tr> <tr> <td>翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (⑫ - ㉑)</td> <td>㉒ 250,000</td> </tr> <tr> <td>※ 前年に居住に供した住宅の場合は「0」となります。</td> <td>㉓</td> </tr> </table>		課税総所得金額に対する税額	⑭ 400,000 円	配当控除	⑮	投資税額等控除	⑯	(特定改築等) 住宅借入金等特別控除	⑰	政党等寄附金等特別控除	⑯	住宅耐震改修特別控除	⑯	住宅特定改修特別税額控除	⑯	(⑪ - ⑮ - ⑯ - ⑰ - ⑯ - ⑯)	⑲ (赤字のときは0) 400,000	認定住宅等新築等特別税額控除額 (⑲と⑳のいずれか少ない方の金額又は (㉑と㉒のいずれか少ない方の金額))	㉑ 400,000	翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (⑫ - ㉑)	㉒ 250,000	※ 前年に居住に供した住宅の場合は「0」となります。	㉓
課税総所得金額に対する税額	⑭ 400,000 円																						
配当控除	⑮																						
投資税額等控除	⑯																						
(特定改築等) 住宅借入金等特別控除	⑰																						
政党等寄附金等特別控除	⑯																						
住宅耐震改修特別控除	⑯																						
住宅特定改修特別税額控除	⑯																						
(⑪ - ⑮ - ⑯ - ⑰ - ⑯ - ⑯)	⑲ (赤字のときは0) 400,000																						
認定住宅等新築等特別税額控除額 (⑲と⑳のいずれか少ない方の金額又は (㉑と㉒のいずれか少ない方の金額))	㉑ 400,000																						
翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (⑫ - ㉑)	㉒ 250,000																						
※ 前年に居住に供した住宅の場合は「0」となります。	㉓																						

○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#)

/ No.1211-1 住宅の新築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

No.1211-1 住宅の新築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

[令和5年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税

概要

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）をし、令和4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ときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除（住宅借入金等特別控除）することができます。この特例は、以下のとおり、住宅等の区分および居住年に応じて、借入限度額や控除期間が異なります。

なお、このコードでは、住宅を新築または取得（以下「新築等」といいます。）した場合の内容について説明しています。

※以下の表は住宅を新築等した場合の借入限度額、控除期間等となります。

区分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
認定長期優良住宅 (長期優良住宅)				
低炭素建築物 (認定低炭素住宅)		5,000万円 【13年間】		4,500万円 【13年間】
低炭素建築物とみなされる特定建築物 (認定低炭素住宅)				
特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH+水準省エネ住宅)		4,500万円 【13年間】		3,500万円 【13年間】
エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅)		4,000万円 【13年間】		3,000万円 【13年間】
一般の新築住宅 (その他の住宅)		3,000万円 【13年間】		0万円(2,000万円) 【10年間】(注)
控除率	全期間一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 ⇒ 1,000万円以下)			
床面積要件	50m ² 以上 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 ⇒ 40m ² 以上50m ² 未満)			

(注) 一般の新築住宅のうち、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものは、借入限度額を2,000万円として10年間の控除が受けられます。ただし、特例居住用家屋に該当する場合は、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となります。

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築等をし、令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合についての情報や一定の期間内に住宅の取得等に係る契約を締結し令和3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場合についての情報は、[コード1212「一般住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#) または[コード1213「認定住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#) を参照してください。

また、各用語の説明については次の[「用語の説明」](#)を、特例の要件については下記[「控除の適用を受けるための要件」](#)を、それぞれ参照してください。

用語の説明

種類	説明
認定住宅	認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいいます。
認定長期優良住宅	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に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定低炭素住宅	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に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたものをいいます。
特定エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級5以上および一次エネルギー消費量等級6以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅および特定エネルギー消費性能向上住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級4以上および一次エネルギー消費量等級4以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定住宅等	認定住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅をいいます。
特例居住用家屋	床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で令和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居住用家屋をいいます。
特例認定住宅等	床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で令和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認定住宅等をいいます。
一般の新築住宅	認定住宅等に該当しない住宅を新築等した場合の新築住宅をいいます。

災害に関する措置

災害によりマイホームが被害を受けた場合は、一定の要件の下、以下の特例の適用を受けることができますので、それぞれのリンク先を参照してください。

- (1) 災害により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
 - ・[コード8013「災害を受けたときの住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」](#)
- (2) 東日本大震災によって（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
 - ・[東日本大震災により被害を受けられた個人の方へ](#)
- (3) 東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合
 - ・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）](#)
 - ・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について\(平成24年度及び平成25年度の税制改正による所得税\(譲渡所得関係を除く\)の追加措置\)](#)

対象者または対象物

対象者

住宅ローン等を利用してマイホームの新築等をした方

控除の適用を受けるための要件

個人が住宅を新築等した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができる原因是、次の要件を満たすときです。

共通の適用要件

次のすべての要件を満たす必要があります。

番号	適用要件
1	住宅の新築等の日から6か月以内に居住の用に供していること。
2	この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 (注)個人が死亡した日の属する年にあっては、同日まで引き続き住んでいること。
3	次の(1)または(2)のいずれかに該当すること。 (1) 下記(2)以外の場合 イ 住宅の床面積(注1)が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、2,000万円以下であること。 (2) 特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合 イ 住宅の床面積(注1)が40平方メートル以上50平方メートル未満であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、1,000万円以下であること。
4	10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築等のための一定の借入金または債務(住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。)があること(注2)。
5	2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
6	居住年およびその前2年の計3年間に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (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(措法31の3①) (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35①) (注)被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35③)により適用する場合を除きます。 (3) 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) (4) 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) (5) 既存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)
7	居住年の翌年以後3年以内に居住した住宅(住宅の敷地を含みます。)以外の一定の資産を譲渡し、当該譲渡について上記6に掲げる譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。 (注)一定の資産を譲渡したことにより上記6に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前3年分の所得税について住宅借入金等特別控除を受けているときは、当該譲渡をした日の属する年分の所得税の確定申告期限までにその前3年分の所得税について修正申告書または期限後申告書を提出し、かつ、当該確定申告期限までに当該修正申告書または期限後申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています。
8	住宅の取得(その敷地の用に要する土地等の取得を含みます。)は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。
9	贈与による住宅の取得でないこと。

(注1) 床面積の判断基準は、次のとおりです。

- 1 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。
- 2 マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分(共有部分)については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。
- 3 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。
- 4 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分(専有部分)の床面積によって判断します。

(注2) 一定の借入金または債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子または0.2パーセントに満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金はすべて、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、[コード1225「住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等」](#)を参照してください。

住宅等の区分に応じた適用要件

認定住宅等については、その区分に応じて次の適用要件を満たす必要があります。

認定住宅等の区分	適用要件
認定長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第11条第1項に規定する認定長期優良住宅に該当するものであることにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当することにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物とみなされる特定建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第16条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第12条に規定する認定集約都市開発事業により整備された特定建築物に該当することにつきその個人の申請に基づきその家屋の所在地の市町村長または特別区の区長により証明されたものであること。
特定エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。
エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅である場合の適用要件

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅については、以下の適用要件を満たす必要があります。

一般の新築住宅の区分	適用要件
下記以外の一般的な新築住宅 (床面積が50平方メートル以上)	次のいずれかを満たすこと。 イ 令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。 □ 令和6年6月30日までに建築されたものであること。
特例居住用家屋に該当するもの (床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満)	令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。

計算方法・計算式

住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得等の対価の額または費用の額（注1、2）が住宅ローン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または費用の額。以下「年末残高等」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。

(注1) 住宅の取得等に関し、補助金等（国または地方公共団体から交付される補助金または給付金その他これらに準ずるもの）をいます。以下同じです。）の交付を受ける場合（平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合に限ります。以下同じです。）には、その補助金等の額を控除します。

(注2) 住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「[住宅取得等資金の贈与税の非課税](#)」（[措法70の2](#)）または「[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](#)」（[措法70の3](#)）（以下、併せて「[住宅取得等資金の贈与の特例](#)」といいます。）を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

住宅の区分	居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）

認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (35万円)
	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (31.5万円)
特定エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (31.5万円)
	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (24.5万円)
エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (28万円)
	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (21万円)
一般の新築住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (21万円)
	令和6年・令和7年	10年	年末残高等×0.7% (14万円)

手続き

申告等の方法

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続は、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは異なります。

(1) 控除を受ける最初の年分

控除を受ける最初の年分は、必要事項を記載した確定申告書に、下記の「提出書類等」に掲げる区分に応じてそれぞれに掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出する必要があります。

（注）給与所得のある方について、平成31年4月1日以後、給与所得の源泉徴収票は、確定申告書への添付または確定申告書を提出する際の提示が不要となりました。ただし、確定申告書を作成する際には引き続き給与所得の源泉徴収票が必要となりますので、税務署等へお越しになる際には忘れずにお持ちください。

(2) 2年目以後

2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に下記の「提出書類等」の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」（付表が必要な場合は付表を含みます。）のほか、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（[電磁的記録印刷画面](#)を含みます。2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書をいいます。以下同じです。）を添付することで特別控除の適用を受けることができます。

また、給与所得者は、控除を受ける最初の年分については、上記（1）のとおり、確定申告書を提出する必要がありますが、2年目以後の年分は、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

この場合、税務署から送付される「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書兼給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を勤務先に提出する必要があります。

申告先等

所轄税務署または勤務先

提出書類等

確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

共通の提出書類

1	「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」 ※ 連帯債務がある場合は「（付表）連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」も必要です。
2	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」（注3）

3	家屋の「登記事項証明書」（注1）などで床面積が50平方メートル以上（特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合は、40平方メートル以上50平方メートル未満）であることを明らかにする書類
4	家屋の「工事請負契約書」または家屋の「売買契約書」の写しなどで家屋の取得対価の額を明らかにする書類
5	<土地の購入に係る住宅借入金等について控除を受ける場合> (1) 土地の「登記事項証明書」（注1、2）などで敷地の取得年月日を明らかにする書類 (2) 土地の売買契約書の写しなど土地の取得対価の額を明らかにする書類
6	<国または地方公共団体等から補助金等の交付を受けた場合> 市区町村からの補助金決定通知書などの補助金等の額を証する書類
7	<住宅取得等資金の贈与の特例（措法70の2、70の3）を受けた場合> 贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し

（注1）「登記事項証明書」については、計算明細書への「不動産番号」の記載または「登記事項証明書」の写しの添付に代えることができます。

（注2）マンションなどで家屋の「登記事項証明書」に敷地権の表示がある場合は、家屋の「登記事項証明書」でも差し支えありません。

（注3）敷地の購入に係る住宅借入金等が次の（1）から（3）までのいずれかに該当するときは、それぞれに掲げる書類の提出が必要になります。

（1） 家屋の新築の日前2年以内に購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等であるときは、次のイまたはロの別に応じてそれに掲げる書類

イ 金融機関、地方公共団体または貸金業者からの借入金

家屋の登記事項証明書などで、家屋に一定の抵当権が設定されていることを明らかにする書類（上記表の3の書類により明らかにされている場合は不要です。）

ロ 上記以外の借入金

家屋の登記事項証明書などで、家屋に一定の抵当権が設定されていることを明らかにする書類（上記表の3の書類により明らかにされている場合は不要です。）または貸付けもしくは譲渡の条件に従って一定期間内に家屋が建築されたことをその貸付けをした者もしくはその譲渡の対価に係る債権を有する者が確認した旨を証する書類

（2） 家屋の新築の日前に3か月以内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等であるとき

敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において3か月以内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類（上記表の3の書類により明らかにされている場合は不要です。）

（3） 家屋の新築の日前に一定期間内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等であるとき

敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において一定期間内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類（上記表の3の書類で明らかにされている場合は不要です。）

住宅等の区分に応じた提出書類

上記の「共通の提出書類」に加えて、認定住宅等の区分に応じた書類の提出が必要となります。

認定住宅等の区分	提出書類
認定長期優良住宅	イ 都道府県または市区町村等の長期優良住宅建築等計画等の「認定通知書」の写し（※1） ※1 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」および「承認通知書」の写し ロ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（注1）（認定長期優良住宅に該当する旨などの記載があるもの）もしくはその写し、または建築士等（※）が発行した「認定長期優良住宅建築証明書」（※2） ※2 「認定通知書」の区分が既存である場合は、ロの書類は不要となります。
低炭素建築物	イ 都道府県または市区町村等の低炭素建築物新築等計画の「認定通知書」の写し ※ 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 ロ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（注1）（認定低炭素住宅に該当する旨などの記載があるもの）もしくはその写し、または建築士等（※）が発行した「認定低炭素住宅建築証明書」

低炭素建築物とみなされる特定建築物	市区町村の「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」(注2)
特定エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」（注3）または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し (断熱等性能等級に係る評価が等級5以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級6以上であるもの)
エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」(注3)または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し (断熱等性能等級に係る評価が等級4以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であるもの)

※「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

（注1）「住宅用家屋証明書」については、昭和59年5月22日付建設省通知（「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩一および二の規定する認定長期優良住宅および低炭素建築物の添付資料のほか、特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74）や認定低炭素住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74の2）の適用を受ける場合の添付書類としても使用されています。

（注2）「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」については、平成25年8月8日付国交省通知（「認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩二に規定する低炭素住宅とみなされる特定建築物の添付書類としても使用されています。

（注3）「住宅省エネルギー性能証明書」については、令和4年3月31日国交省告示第455号で様式が定められており、措法⑩三および四に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅の添付書類としても使用されています。

＜参考＞「特定エネルギー消費性能向上住宅」および「エネルギー消費性能向上住宅」の添付書類の取得時期等（新築住宅）

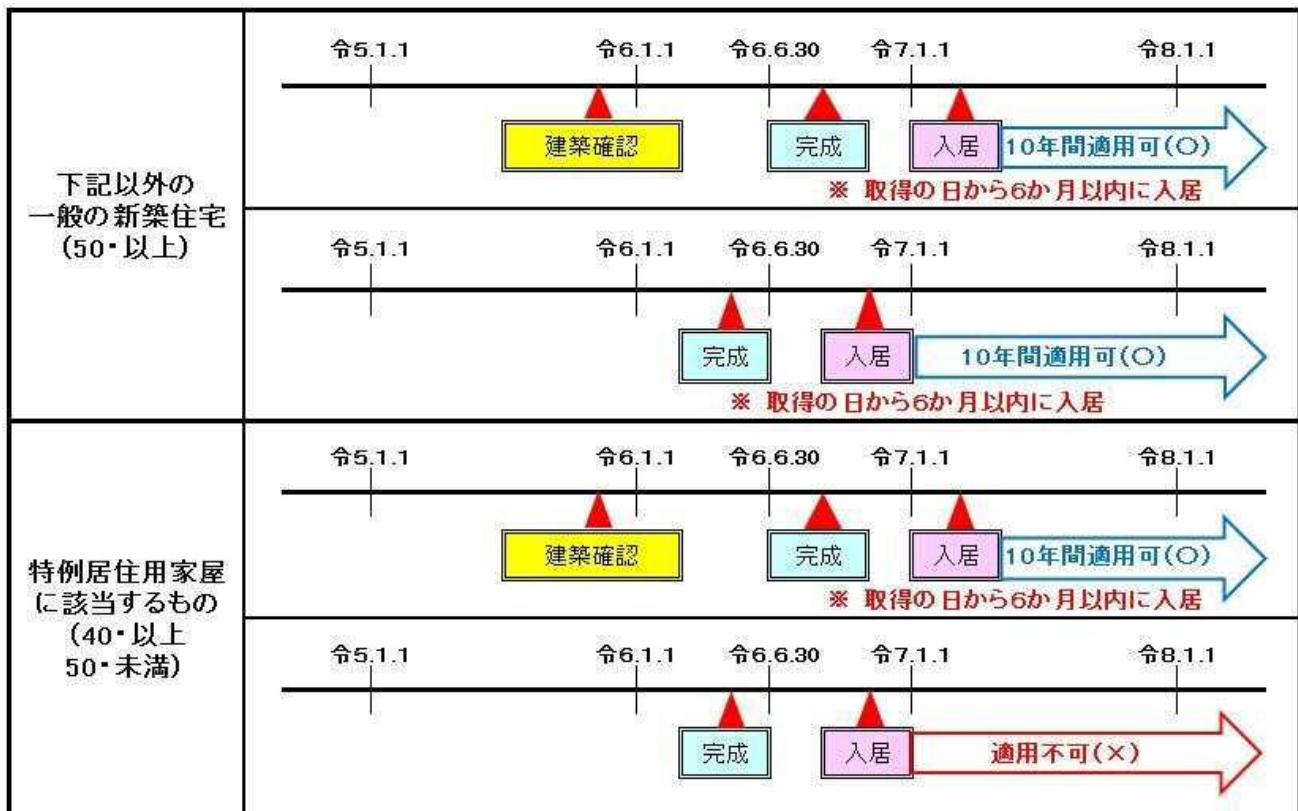
居住の用に供した日	提出書類	
	住宅省エネルギー性能証明書	建設住宅性能評価書
令和4年1月1日～令和5年3月31日	令和5年4月1日前に証明のための家屋の調査が終了したものの	令和5年4月1日前に評価されたもの
令和5年4月1日～令和7年12月31日	家屋の取得の日前に証明のための家屋の調査が終了したものの	家屋の取得の日前に評価されたもの

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅の場合の提出書類

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般住宅については、以下の書類の提出も必要になります。

一般の新築住宅の区分	提出書類
下記以外の一般的な新築住宅 (床面積が50平方メートル以上)	次に掲げるいずれかの書類 イ 建築基準法に規定する確認済証の写しまたは検査済証の写し（令和5年12月31日以前に建築確認を受けたことを証するものに限ります。） ロ 家屋の登記事項証明書（その家屋が令和6年6月30日以前に建築されたことを証するものに限る。）
特例居住用家屋に該当するもの (床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満)	建築基準法に規定する確認済証の写しまたは検査済証の写し (令和5年12月31日以前に建築確認を受けたことを証するものに限ります。)

＜参考＞居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅の住宅ローン控除のイメージ



登記事項証明書について

<登記事項証明書の添付省略について>

土地・建物の登記事項証明書については、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に不動産番号を記載することなどにより、その添付を省略することができます。

注意事項

給与所得者の2年目以後の住宅借入金等特別控除の適用を含む令和2年分以後の年末調整手続については、電子化に向けた施策を実施しています。詳しくは[「年末調整手続の電子化に向けた取組について」](#)をご覧ください。

根拠法令等

措法41、41の2、41の2の2、措令26、26の2、措規18の21、18の23、措通41-10～12、41-23、震災特例法13、13の2、平28改正法附則76、平29改正法附則55、令4改正附則34

関連リンク

◆パンフレット・手引き

・[確定申告書等の様式・手引き等](#)

◆各種様式

・[申告書・申告書付表と税額計算書等一覧\(申告所得税\)](#)

・[\(特定増改築等\)住宅借入金等特別控除額の計算明細書](#)

◆確定申告書等作成コーナー

画面の案内に沿って金額を入力することによりご自宅等で確定申告書等の作成・提出ができます。

必要な付表や明細書も、入力することで自動的に作成されます。

◆関連する質疑応答事例《所得税》 [▼ひらく](#)

◆災害関係

- ・[新型コロナウィルス感染症に関する対応等について](#)
- ・[東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて](#)

関連コード

- 1212 [一般住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1213 [認定住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1221 [認定住宅等の新築等をした場合（認定住宅等新築等特別税額控除）](#)
- 1225 [住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等](#)

QAリンク

- Q1 [住宅取得等資金の贈与を受けた場合](#)
- Q2 [非居住者期間中に住宅の購入の契約をした場合](#)
- Q3 [居住開始前に住宅の増改築をした場合](#)
- Q4 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書等の交付](#)
- Q5 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書を紛失した場合](#)
- Q6 [2か所から給与の支給を受けている場合の住宅借入金等特別控除](#)
- Q7 [年末残高等証明書が年末調整までに間に合わなかった場合](#)
- Q8 [確定申告書の提出期限](#)
- Q9 [住宅の取得等を行った年分と居住を開始した年分が異なる場合](#)
- Q10 [新たに取得する中古住宅に増改築等を行う場合](#)

お問い合わせ先

国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、[税についての相談窓口](#)をご覧になって、電話相談をご利用ください。

このコンテンツはお役にたちましたか？

はい

いいえ

今後の改善のための参考とさせていただくため、
アンケートを実施しています。ぜひご協力をお願いいたします。

[アンケートへ](#)

[このページの先頭へ](#)

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#)

/ No.1211-2 買取再販住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

No.1211-2 買取再販住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

[令和5年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税

概要

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）をし、令和4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ときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除（住宅借入金等特別控除）することができます。この特例は、以下のとおり、住宅等の区分および居住年に応じて、借入限度額や控除期間が異なります。

なお、このコードでは、買取再販認定住宅等および買取再販住宅を取得した場合の内容について説明しています。

※以下の表は買取再販認定住宅等および買取再販住宅を取得した場合の借入限度額、控除期間等となります。

区分		居住年					
買取再販認定住宅等	認定長期優良住宅 (長期優良住宅)	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年		
	低炭素建築物 (低炭素住宅)	5,000万円 【13年間】		4,500万円 【13年間】			
	低炭素建築物とみなされる特定建築物 (低炭素住宅)	4,500万円 【13年間】		3,500万円 【13年間】			
	特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH+準省エネ住宅)	4,000万円 【13年間】		3,000万円 【13年間】			
	エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅)	3,000万円 【13年間】		2,000万円 【10年間】			
	一般の買取再販住宅 (その他の住宅)	全期間 一律 0.7%					
	所得要件	合計所得金額 2,000万円以下					
	床面積要件	50m ² 以上					

個人が住宅ローン等を利用して、買取再販住宅に該当しない中古住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合についての情報は、[コード1211-3「中古住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」](#)を参照してください。

そのほか、個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築等をし、令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合についての情報や一定の期間内に住宅の取得等に係る契約を締結し令和3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場合についての情報は、[コード1212「一般住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#)または[コード1213「認定住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#)を参照してください。

また、各用語の説明については次の[「用語の説明」](#)を、特例の要件については下記[「控除の適用を受けるための要件」](#)を、それぞれ参照してください。

用語の説明

種類	説明
買取再販住宅	宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得した場合の既存住宅（その取得の時点において、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものに限ります。）をいいます。
既存住宅	建築後使用されたことのある家屋で、耐震基準に適合するものとして証明等がされたものをいいます。
認定住宅	認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいいます。
認定長期優良住宅	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に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定低炭素住宅	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に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたものをいいます。
特定エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級5以上および一次エネルギー消費量等級6以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅および特定エネルギー消費性能向上住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級4以上および一次エネルギー消費量等級4以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定住宅等	認定住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅をいいます。
買取再販認定住宅等	認定住宅等である既存住宅のうち、宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得した場合の既存住宅（その取得の時点において、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものに限ります。）をいいます。

特例居住用家屋	床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で令和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居住用家屋をいいます。
特例認定住宅等	床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で令和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認定住宅等をいいます。

災害に関する措置

災害によりマイホームが被害を受けた場合は、一定の要件の下、以下の特例の適用を受けることができますので、それぞれのリンク先を参照してください。

(1) 災害により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合

・[コード8013「災害を受けたときの住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」](#)

(2) 東日本大震災によって（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合

・[東日本大震災により被害を受けられた個人の方へ](#)

(3) 東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合

・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）](#)

・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について\(平成24年度及び平成25年度の税制改正による所得税\(譲渡所得関係を除く\)の追加措置\)](#)

対象者または対象物

対象者

住宅ローン等を利用して買取再販認定住宅等および買取再販住宅の取得をした方

控除の適用を受けるための要件

個人が買取再販認定住宅等または買取再販住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次の要件を満たすときです。

買取再販住宅の適用要件

次のすべての要件を満たす必要があります。

番号	適用要件
1	個人が既存住宅を取得する時点で、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものであること。
2	特定増改築等に係る工事に要した費用の総額が、その既存住宅の個人に対する売買価額（税込み）の20パーセントに相当する金額（その金額が300万円を超える場合には300万円）以上であること。
3	その既存住宅について、次のいずれかに該当する特定増改築等に係る工事が行われていること。 (1) 下記「特定増改築等の工事内容」の1から6に掲げる工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること。 (2) 下記「特定増改築等の工事内容」の4から7のいずれかに掲げる工事に要した費用の額がそれぞれ50万円を超えること。
4	宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、上記2および3の要件を満たす特定増改築等に係る工事を行った後の既存住宅について、宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得していること。
5	建築後使用されたことのある家屋で次のいずれかに該当すること。 (1) 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。 (2) (1)以外の場合は、次のいずれかに該当すること。 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。

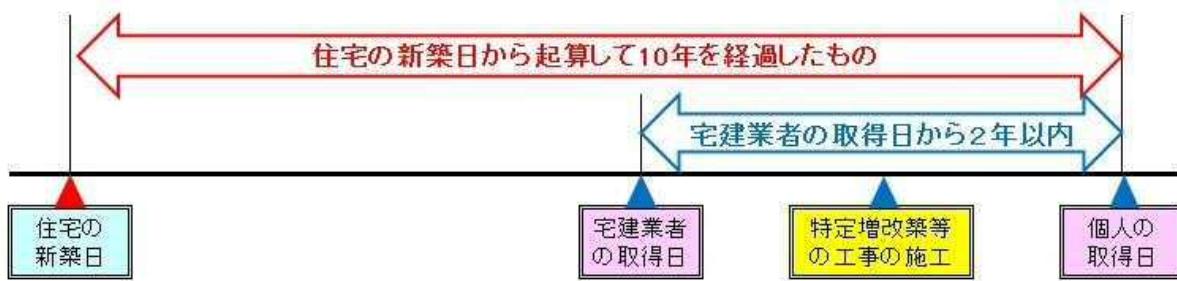
□ 上記（1）および（2）イに該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修（租税特別措置法41条の19の2（既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除）第1項または41条の19の3（既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除）第6項もしくは第8項の適用を受けるものを除きます。）により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。
 （注）[コード1211-5「要耐震改修住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」](#)を参照してください。

なお、買取再販認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けるためには、上記（1）または（2）イに該当することが必要です。
 上記（2）□のみに該当する場合は、一般的買取再販住宅として住宅借入金等特別控除の対象となります。

＜特定増改築等の工事内容＞

番号	適用要件
1	増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕または大規模の模様替えの工事
2	マンションの場合で、床または階段、間仕切り壁、主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替えの工事
3	家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕または模様替えの工事
4	地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕または模様替えの工事（耐震改修工事）
5	一定のバリアフリー改修工事
6	一定の省エネ改修工事
7	給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分に係る修繕または模様替えの工事（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。）

＜参考＞買取再販住宅のイメージ



共通の適用要件

次のすべての要件を満たす必要があります。

番号	適用要件
1	買取再販住宅または買取再販認定住宅等の取得の日から6か月以内に居住の用に供していること。
2	この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 （注）個人が死亡した日の属する年にあっては、同日まで引き続き住んでいること。
3	この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、2,000万円以下であること。
4	住宅の床面積（注1）が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。
5	10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築または取得のための一定の借入金または債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。）があること（注2）。
6	2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
7	居住年およびその前2年の計3年間に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (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（措法31の3①） (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35①） （注）被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35③）により適用する場合を除きます。 (3) 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） (4) 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） (5) 既存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）
8	居住年の翌年以後3年以内に居住した住宅（住宅の敷地を含みます。）以外の一定の資産を譲渡し、当該譲渡について上記7に掲げる譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。 （注）一定の資産を譲渡したことにより上記7に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前3年分の所得税について住宅借入金等特別控除を受けているときは、当該譲渡をした日の属する年分の所得税の確定申告期限までにその前3年分の所得税について修正申告書または期限後申告書を提出し、かつ、当該確定申告期限までに当該修正申告書または期限後申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています。

9	住宅の取得（その敷地の用に要する土地等の取得を含みます。）は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。
10	贈与による住宅の取得でないこと。

(注1) 床面積の判断基準は、次のとおりです。

- 1 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。
- 2 マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。
- 3 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。
- 4 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分（専有部分）の床面積によって判断します。

(注2) 一定の借入金または債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子または0.2パーセントに満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金はすべて、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、[コード1225「住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等」](#)を参照してください。

住宅等の区分に応じた適用要件

買取再販認定住宅等に該当する場合、次の区分に応じた適用要件を満たす必要があります。

買取再販認定住宅等の区分	適用要件
認定長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第11条第1項に規定する認定長期優良住宅に該当するものであることにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当することにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物とみなされる特定建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第16条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第12条に規定する認定集約都市開発事業により整備された特定建築物に該当することにつきその個人の申請に基づきその家屋の所在地の市町村長または特別区の区長により証明されたものであること。
特定エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用的合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。
エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用的合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。

計算方法・計算式

住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得等の対価の額または費用の額（注1、2）が住宅ローン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または費用の額。以下「年末残高等」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。

(注1) 住宅の取得等に関し、補助金等（国または地方公共団体から交付される補助金または給付金その他これらに準ずるもの）をいます。以下同じです。）の交付を受ける場合（平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合に限ります。以下同じです。）には、その補助金等の額を控除します。

(注2) 住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」(措法70の2) または「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」(措法70の3) (以下、併せて「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。) を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

住宅の区分		居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）
買取再販認定住宅等	認定長期優良住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (35万円)
	認定低炭素住宅	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (31.5万円)
	特定エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (31.5万円)
		令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (24.5万円)
	エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (28万円)
		令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7% (21万円)
	一般の買取再販住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7% (21万円)
		令和6年・令和7年	10年	年末残高等×0.7% (14万円)

手続き

申告等の方法

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続は、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは異なります。

(1) 控除を受ける最初の年分

控除を受ける最初の年分は、必要事項を記載した確定申告書に、下記の「提出書類等」に掲げる区分に応じてそれに掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出する必要があります。

(注) 給与所得のある方について、平成31年4月1日以後、給与所得の源泉徴収票は、確定申告書への添付または確定申告書を提出する際の提示が不要となりました。ただし、確定申告書を作成する際には引き続き給与所得の源泉徴収票が必要となりますので、税務署等へお越しになる際には忘れずにお持ちください。

(2) 2年目以後

2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に下記の「提出書類等」の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」（付表が必要な場合は付表を含みます。）のほか、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（電磁的記録印刷画面を含みます。2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書をいいます。以下同じです。）を添付することで特別控除の適用を受けることができます。

また、給与所得者は、控除を受ける最初の年分については、上記（1）のとおり、確定申告書を提出する必要がありますが、2年目以後の年分は、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

この場合、税務署から送付される「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書兼給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を勤務先に提出する必要があります。

申告先等

所轄税務署または勤務先

提出書類等

確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

共通の提出書類

1	「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」 ※ 連帯債務がある場合は「(付表)連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」も必要です。
2	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」
3	家屋の「登記事項証明書」(注1)などで床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
4	家屋の「工事請負契約書」または家屋の「売買契約書」の写しなどで家屋の取得対価の額を明らかにする書類
5	<土地の購入に係る住宅借入金等について控除を受ける場合> (1) 土地の「登記事項証明書」(注1、2)などで敷地の取得年月日を明らかにする書類 (2) 土地の売買契約書の写しなど土地の取得対価の額を明らかにする書類
6	<国または地方公共団体等から補助金等の交付を受けた場合> 市区町村からの補助金決定通知書などの補助金等の額を証する書類
7	<住宅取得等資金の贈与の特例(措法70の2、70の3)を受けた場合> 贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し
8	<昭和57年1月1日以後に建築されたものである場合> 登記事項証明書(注1) (登記事項証明書で床面積が明らかでないときは床面積要件疎明書類も必要です。)
9	<昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合> (1) 耐震基準を満たす既存住宅の場合(「買取再販住宅の適用要件の5(2)イ」に該当する場合) 次に掲げる書類のうちいずれかの書類 イ 建築士等(※)が発行した「耐震基準適合証明書」(その家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。) □ 登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し(その家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2または等級3であるものに限ります。) ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書(住宅瑕疵担保責任法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得の日前2年以内に締結したものに限ります。) (2) 要耐震住宅(耐震基準を満たさない既存住宅)の場合(「買取再販住宅の適用要件の5(2)口」に該当する場合) イ 耐震改修に係る工事請負契約書の写し □ 次のいずれかの書類 (イ) 市区町村に提出した「建築物の耐震改修計画の認定申請書」の写しおよび建築土等(注2)が発行した「耐震基準適合証明書」 (ロ) 「耐震基準適合証明申請書(または仮申請書)」の写しおよび建築土等(注2)が発行した「耐震基準適合証明書」 (ハ) 「耐震等級(構造躯体の倒壊防止等)の評価に係る建設住宅性能評価申請書(または仮申請書)」の写しおよび登録住宅性能評価機関が発行する「建設住宅性能評価書」(耐震等級1、2または3であると評価されたもの)の写し (二) 「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書」の写しおよび住宅瑕疵担保責任保険法人の「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書」
10	<債務の承継に関する契約に基づく債務である場合> 債務の承継に係る契約書の写し
	<宅地建物取引業者が特定増改築等を行った事實を証する書類> 建築士等(※)が発行した増改築等工事証明書 ※「<特定増改築等の工事内容>の7」に該当する場合は、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

(※) 「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

(注1) 「登記事項証明書」については、計算明細書への「不動産番号」の記載または「登記事項証明書」の写しの添付に代えることができます。

(注2) マンションなどで家屋の「登記事項証明書」に敷地権の表示がある場合は、家屋の「登記事項証明書」でも差し支えありません。

住宅等の区分に応じた提出書類

買取再販認定住宅等に該当する場合、上記の「共通の提出書類」に加えて、次の区分に応じた書類の提出が必要となります。

買取再販認定住宅等の区分	提出書類
認定長期優良住宅	イ 都道府県または市区町村等の長期優良住宅建築等計画等の「認定通知書」(売主等名義のもの)の写し (※1、2、3) ※1 「売主等」とは、複数回譲渡された家屋における、前々売主等を含みます(以下同じです)。

	<p>※2 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」（売主等名義のもの）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」（売主等名義のもの）および「承認通知書」（買主名義のもの）の写し</p> <p>※3 「認定通知書」の区分が既存である場合は、下記口の書類は不要となります。</p> <p>□ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（売主等名義のもので、認定長期優良住宅に該当する旨などの記載があるもの）（注1）もしくはその写し、または建築士等（※）が発行した「認定長期優良住宅建築証明書」（売主等名義または買主名義のもの）</p>
低炭素建築物	<p>イ 都道府県または市区町村等の低炭素建築物新築等計画の「認定通知書」の写し（売主等名義のもの）</p> <p>※ 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」（売主等名義のもの）の写し</p> <p>□ 建築士等（※）が発行した「認定低炭素住宅建築証明書」（売主名義または買主名義のもの）</p>
低炭素建築物とみなされる特定建築物	市区町村の「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」（買主名義のもの）（注2）
特定エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」（売主等名義または買主名義のもの）（注3）または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」（売主等名義または買主名義のもの）の写し（断熱等性能等級に係る評価が等級5以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級6以上であるもの）
エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」（売主等名義または買主名義のもの）（注3）または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」（売主等名義または買主名義のもの）の写し（断熱等性能等級に係る評価が等級4以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であるもの）

（※）「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

（注1）「住宅用家屋証明書」については、昭和59年5月22日付建設省通知（「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩一および二の規定する認定長期優良住宅および低炭素建築物の添付資料のほか、特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74）や認定低炭素住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74の2）の適用を受ける場合の添付書類としても使用されています。

（注2）「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」については、平成25年8月8日付国交省通知（「認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩二に規定する低炭素住宅とみなされる特定建築物の添付資料としても使用されています。

（注3）「住宅省エネルギー性能証明書」については、令和4年3月31日国交省告示第455号で様式が定められており、措法⑩三および四に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅の添付書類としても使用されています。

＜参考＞「特定エネルギー消費性能向上住宅」および「エネルギー消費性能向上住宅」の添付書類の取得時期等（既存住宅）

居住の用に供した日	提出書類	
	住宅省エネルギー性能証明書	建設住宅性能評価書
令和4年1月1日～令和5年3月31日	家屋の取得の日前2年以内または令和5年4月1日前（令和4年10月1日以後の既存住宅の取得の場合は、取得の日以後6か月以内）に証明のための家屋の調査が終了したもの	家屋の取得の日前2年以内または令和5年4月1日前（令和4年10月1日以後の既存住宅の取得の場合は、取得の日以後6か月以内）に評価されたもの
令和5年4月1日～令和7年12月31日	家屋の取得の日前2年以内または取得の日以後6か月以内に証明のための家屋の調査が終了したもの	家屋の取得の日前2年以内または取得の日以後6か月以内に評価されたもの

登記事項証明書について

＜登記事項証明書の添付省略について＞

土地・建物の登記事項証明書については、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に不動産番号を記載することなどにより、その添付を省略することができます。

注意事項

給与所得者の2年目以後の住宅借入金等特別控除の適用を含む令和2年分以後の年末調整手続については、電子化に向けた施策を実施しています。詳しくは「[年末調整手続の電子化に向けた取組について](#)」をご覧ください。

根拠法令等

措法41、41の2、41の2の2、措令26、26の2、措規18の21、18の23、措通41-10～12、41-23、震災特例法13、13の2、平28改正法附則76、平29改正法附則55、令4改正附則34

関連リンク

◆パンフレット・手引き

- ・[確定申告書等の様式・手引き等](#)

◆各種様式

- ・[申告書・申告書付表と税額計算書等 一覧（申告所得税）](#)
- ・[（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書](#)

◆確定申告書等作成コーナー

画面の案内に沿って金額を入力することによりご自宅等で確定申告書等の作成・提出ができます。

必要な付表や明細書も、入力することで自動的に作成されます。

◆関連する質疑応答事例《所得税》

◆災害関係

- ・[新型コロナウィルス感染症に関する対応等について](#)
- ・[東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて](#)

関連コード

- 1212 [一般住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1213 [認定住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1221 [認定住宅等の新築等をした場合（認定住宅等新築等特別税額控除）](#)
- 1225 [住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等](#)

QAリンク

- Q1 [住宅取得等資金の贈与を受けた場合](#)
- Q2 [非居住者期間中に住宅の購入の契約をした場合](#)
- Q3 [居住開始前に住宅の増改築をした場合](#)
- Q4 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書等の交付](#)
- Q5 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書を紛失した場合](#)
- Q6 [2か所から給与の支給を受けている場合の住宅借入金等特別控除](#)
- Q7 [年末残高等証明書が年末調整までに間に合わなかった場合](#)
- Q8 [確定申告書の提出期限](#)
- Q9 [住宅の取得等を行った年分と居住を開始した年分が異なる場合](#)

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#)

/ No.1211-3 中古住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

No.1211-3 中古住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

[令和5年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税

概要

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）をし、令和4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ときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除（住宅借入金等特別控除）することができます。この特例は、以下のとおり、住宅等の区分および居住年に応じて、借入限度額や控除期間が異なります。

なお、このコードでは中古住宅を取得した場合の内容について説明しています。

※以下の表は中古住宅を取得した場合の借入限度額、控除期間等となります。

区分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
認定長期優良住宅 (長期優良住宅)				
低炭素建築物 (低炭素住宅)				
低炭素建築物とみなされる特定建築物 (低炭素住宅)			3,000万円 【10年間】	
特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH水準省エネ住宅)				
エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅)				
一般の中古住宅 (その他の住宅)		2,000万円 【10年間】		
控除率	全期間一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下			
床面積要件	50m ² 以上			

個人が住宅ローン等を利用して、買取再販住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合についての情報は、[コード1211-2「買取再販住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」](#)を参照してください。

そのほか、個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築等をし、令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合についての情報や一定の期間内に住宅の取得等に係る契約を締結し令和3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場合についての情報は、[コード1212「一般住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#)または[コード1213「認定住宅の新築等をした場合\(住宅借入金等特別控除\)」](#)を参照してください。

また、各用語の説明については次の[「用語の説明」](#)を、特例の要件については下記[「控除の適用を受けるための要件」](#)を、それぞれ参照してください。

用語の説明

種類	説明
既存住宅	建築後使用されたことのある家屋で、耐震基準に適合するものとして証明等がされたものをいいます。
中古住宅	既存住宅のうち、買取再販住宅以外の既存住宅をいいます。
買取再販住宅	宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得した場合の既存住宅（その取得の時点において、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものに限ります。）をいいます。
認定住宅	認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいいます。
認定長期優良住宅	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に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定低炭素住宅	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に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたものをいいます。
特定エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用的合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級5以上および一次エネルギー消費量等級6以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅及び特定エネルギー消費性能向上住宅以外の家屋でエネルギーの使用的合理化に資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級4以上および一次エネルギー消費量等級4以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定住宅等	認定住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅をいいます。

災害に関する措置

災害によりマイホームが被害を受けた場合は、一定の要件の下、以下の特例の適用を受けることができますので、それぞれのリンク先を参照してください。

- (1) 災害により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
・[コード8013「災害を受けたときの住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」](#)
- (2) 東日本大震災によって（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
・[東日本大震災により被害を受けられた個人の方へ](#)
- (3) 東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合
・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）](#)
・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について\(平成24年度及び平成25年度の税制改正による所得税\(譲渡所得関係を除く\)の追加措置\)](#)

対象者または対象物

対象者

住宅ローン等を利用して中古住宅の取得をした方

控除の適用を受けるための要件

共通の適用要件

次のすべての要件を満たす必要があります。

番号	適用要件
1	中古住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供していること。
2	この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 (注) 個人が死亡した日の属する年にあっては、同日まで引き続き住んでいること。
3	この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、2,000万円以下であること。
4	住宅の床面積（注1）が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。
5	10年以上にわたり分割して返済する方法になっている取得のための一定の借入金または債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。）があること（注2）。
6	2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
7	居住年およびその前2年の計3年間に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (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（措法31の3①） (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35①） (注) 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35③）により適用する場合を除きます。 (3) 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） (4) 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） (5) 既存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）
8	居住年の翌年以後3年以内に居住した住宅（住宅の敷地を含みます。）以外の一定の資産を譲渡し、当該譲渡について上記7に掲げる譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。 (注) 一定の資産を譲渡したことにより上記7に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前3年分の所得税について住宅借入金等特別控除を受けているときは、当該譲渡をした日の属する年分の確定申告期限までにその前3年分の所得税について修正申告書または期限後申告書を提出し、かつ、当該確定申告期限までに当該修正申告書または期限後申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています。
9	住宅の取得（その敷地の用に要する土地等の取得を含みます。）は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。
10	贈与による住宅の取得でないこと。
11	建築後使用されたことのある家屋で次のいずれかに該当すること。 (1) 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること。 (2) (1) 以外の場合は、次のいずれかに該当すること。 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。 ロ 上記（1）および（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41条の19の2（既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除）第1項または41条の19の3（既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除）第6項もしくは第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。 (注) コード1211-5「要耐震改修住宅を取得し、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）」 を参照してください。 なお、認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けるためには、上記（1）または（2）イに該当することが必要です。 上記(2)ロのみに該当する場合は、一般の中古住宅として住宅借入金等特別控除の対象となります。

（注1）床面積の判断基準は、次のとおりです。

- 1 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。
- 2 マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。
- 3 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。

4 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分（専有部分）の床面積によって判断します。

(注2) 一定の借入金または債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子または0.2パーセントに満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金はすべて、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、[コード1225「住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等」](#)を参照してください。

住宅等の区分に応じた適用要件

認定住宅等に該当する中古住宅の場合、次の区分に応じた適用要件を満たす必要があります。

認定住宅等の区分	適用要件
認定長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律第11条第1項に規定する認定長期優良住宅に該当するものであることにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当することにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物とみなされる特定建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第16条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第12条に規定する認定集約都市開発事業により整備された特定建築物に該当することにつきその個人の申請に基づきその家屋の所在地の市町村長または特別区の区長により証明されたものであること。
特定エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。
エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める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。

計算方法・計算式

住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得対価の額（注1、2）が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得対価の金額。以下「年末残高等」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。

(注1) 住宅の取得等に関し、補助金等（国または地方公共団体から交付される補助金または給付金その他これらに準ずるもの）を受ける場合（平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合に限ります。以下同じです。）には、その補助金等の額を控除します。

(注2) 住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「[住宅取得等資金の贈与税の非課税](#)」（措法70の2）または「[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](#)」（措法70の3）（以下、併せて「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。）を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

住宅の区分	居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）
認定長期優良住宅			
認定低炭素住宅			
特定エネルギー消費性能向上住宅	令和4年から令和7年	10年	年末残高等×0.7%（21万円）
エネルギー消費性能向上住宅			

一般の中古住宅	令和4年から令和7年	10年	年末残高等×0.7%（14万円）
---------	------------	-----	------------------

手続き

申告等の方法

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続は、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは異なります。

(1) 控除を受ける最初の年分

控除を受ける最初の年分は、必要事項を記載した確定申告書に、下記の「提出書類等」に掲げる区分に応じてそれに掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出する必要があります。

（注）給与所得のある方について、平成31年4月1日以後、給与所得の源泉徴収票は、確定申告書への添付または確定申告書を提出する際の提示が不要となりました。ただし、確定申告書を作成する際には引き続き給与所得の源泉徴収票が必要となりますので、税務署等へお越しになる際には忘れずにお持ちください。

(2) 2年目以後

2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に下記の「提出書類等」の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」（付表が必要な場合は付表を含みます。）のほか、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（電磁的記録印刷画面を含みます。2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書をいいます。以下同じです。）を添付することで特別控除の適用を受けることができます。

また、給与所得者は、控除を受ける最初の年分については、上記（1）のとおり、確定申告書を提出する必要がありますが、2年目以後の年分は、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

この場合、税務署から送付される「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書兼給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を勤務先に提出する必要があります。

申告先等

所轄税務署または勤務先

提出書類等

確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

共通の提出書類

1	「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」 ※ 連帯債務がある場合は「（付表）連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」も必要です。
2	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」
3	家屋の「登記事項証明書」（注1）などで床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
4	家屋の「工事請負契約書」または家屋の「売買契約書」の写しなどで家屋の取得対価の額を明らかにする書類
5	<土地の購入に係る住宅借入金等について控除を受ける場合> (1) 土地の「登記事項証明書」（注1、2）などで敷地の取得年月日を明らかにする書類 (2) 土地の売買契約書の写しなど土地の取得対価の額を明らかにする書類
6	<国または地方公共団体等から補助金等の交付を受けた場合> 市区町村からの補助金決定通知書などの補助金等の額を証する書類
7	<住宅取得等資金の贈与の特例（措法70の2、70の3）を受けた場合>

贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し

	<p><昭和57年1月1日以後に建築されたものである場合> 登記事項証明書（注1） (登記事項証明書で床面積が明らかでないときは床面積要件疎明書類も必要です。)</p>
8	<p><昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合></p> <p>(1) 耐震基準を満たす既存住宅の場合（「共通の適用要件の11(2)イ」に該当する場合）</p> <p>次に掲げる書類のうちいずれかの書類</p> <p>イ 建築士等（※）が発行した「耐震基準適合証明書」（その家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限りません。）</p> <p>□ 登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し（その家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2または等級3であるものに限ります。）</p> <p>ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書（住宅瑕疵担保責任法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得の日前2年以内に締結したものに限ります。）</p> <p>(2) 要耐震住宅（耐震基準を満たさない既存住宅）の場合（「共通の適用要件の11(2)ロ」に該当する場合）</p> <p>イ 耐震改修に係る工事請負契約書の写し</p> <p>□ 次の（イ）～（二）に掲げる書類のうちいずれかの書類</p> <p>（イ）市区町村に提出した「建築物の耐震改修計画の認定申請書」の写しおよび建築士等（※）が発行した「耐震基準適合証明書」</p> <p>（ロ）「耐震基準適合証明申請書（または仮申請書）」の写しおよび建築士等（※）が発行した「耐震基準適合証明書」</p> <p>（ハ）「耐震等級（構造躯体の倒壊防止等）の評価に係る建設住宅性能評価申請書（または仮申請書）」の写しおよび登録住宅性能評価機関が発行する「建設住宅性能評価書」（耐震等級1、2または3であると評価されたもの）の写し</p> <p>（二）「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書」の写しおよび住宅瑕疵担保責任保険法人の「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書」</p>
9	<p><債務の承継に関する契約に基づく債務である場合></p> <p>債務の承継に係る契約書の写し</p>

（※）「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

（注1）「登記事項証明書」については、計算明細書への「不動産番号」の記載または「登記事項証明書」の写しの添付に代えることができます。

（注2）マンションなどで家屋の「登記事項証明書」に敷地権の表示がある場合は、家屋の「登記事項証明書」でも差し支えありません。

住宅等の区分に応じた提出書類

認定住宅等に該当する中古住宅の場合、上記の「共通の提出書類」に加えて、認定住宅等の区分に応じた書類の提出が必要となります。

認定住宅等の区分	提出書類
認定長期優良住宅	<p>イ 都道府県または市区町村等の長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」（売主等名義のもの）の写し（※1、2、3）</p> <p>※1 「売主等」とは、複数回譲渡された家屋における、前々売主等を含みます（以下同じです）。※2 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」（売主等名義のもの）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」（売主等名義のもの）および「承認通知書」（買主名義のもの）の写し</p> <p>※3 「認定通知書」の区分が既存である場合は、下記□の書類は不要となります。</p> <p>□ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（売主等名義のもので、認定長期優良住宅に該当する旨などの記載があるもの）（注1）もしくはその写し、または建築士等（※）が発行した「認定長期優良住宅建築証明書」（売主等名義または買主名義のもの）</p>
低炭素建築物	<p>イ 都道府県または市区町村等の低炭素建築物新築等計画の「認定通知書」の写し（売主等名義のもの）</p> <p>※ 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」（売主等名義のもの）の写し</p> <p>□ 建築士等（※）が発行した「認定低炭素住宅建築証明書」（売主名義または買主名義のもの）</p>
低炭素建築物とみなされる特定建築物	市区町村の「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」（買主名義のもの）（注2）
特定エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」（売主等名義または買主名義のもの）（注3）または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」（売主等名義または買主名義のもの）の写し（断熱等性能等級に係る評価が等級5以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級6以上であるもの）
エネルギー消費性能向上住宅	建築士等（※）が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」（売主等名義または買主名義のもの）（注3）または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」（売主等名義または買主名義のもの）の写し（断熱等性能等級に係る評価が等級4以上および一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であるもの）

(※) 「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

(注1) 「住宅用家屋証明書」については、昭和59年5月22日付建設省通知（「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩一および二の規定する認定長期優良住宅および低炭素建築物の添付資料のほか、特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74）や認定低炭素住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74の2）の適用を受ける場合の添付書類としても使用されています。

(注2) 「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」については、平成25年8月8日付国交省通知（「認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について」）で様式が定められており、措法41⑩二に規定する低炭素住宅とみなされる特定建築物の添付資料としても使用されています。

(注3) 「住宅省エネルギー性能証明書」については、令和4年3月31日国交省告示第455号で様式が定められており、措法⑩三および四に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅の添付書類としても使用されています。

<参考> 「特定エネルギー消費性能向上住宅」および「エネルギー消費性能向上住宅」の添付書類の取得時期等（既存住宅）

居住の用に供した日	提出書類	
	住宅省エネルギー性能証明書	建設住宅性能評価書
令和4年1月1日 ～令和5年3月31日	家屋の取得の日前2年以内または令和5年4月1日前（令和4年10月1日以後の既存住宅の取得の場合は、取得の日以後6か月以内）に証明のための家屋の調査が終了したもの	家屋の取得の日前2年以内または令和5年4月1日前（令和4年10月1日以後の既存住宅の取得の場合は、取得の日以後6か月以内）に評価されたもの
令和5年4月1日 ～令和7年12月31日	家屋の取得の日前2年以内または取得の日以後6か月以内に証明のための家屋の調査が終了したもの	家屋の取得の日前2年以内または取得の日以後6か月以内に評価されたもの

登記事項証明書について

<登記事項証明書の添付省略について>

土地・建物の登記事項証明書については、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に不動産番号を記載することなどにより、その添付を省略することができます。

注意事項

給与所得者の2年目以後の住宅借入金等特別控除の適用を含む令和2年分以後の年末調整手続については、電子化に向けた施策を実施しています。詳しくは、[「年末調整手続の電子化に向けた取組について」](#)をご覧ください。

根拠法令等

措法41、41の2、41の2の2、措令26、26の2、措規18の21、18の23、措通41-10～12、41-23、震災特例法13、13の2、平28改正法附則76、平29改正法附則55、令4改正附則34

関連リンク

◆パンフレット・手引き

・[確定申告書等の様式・手引き等](#)

◆各種様式

・[申告書・申告書付表と税額計算書等 一覧（申告所得税）](#)

・(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書

◆確定申告書等作成コーナー

画面の案内に沿って金額を入力することによりご自宅等で確定申告書等の作成・提出ができます。

必要な付表や明細書も、入力することで自動的に作成されます。

◆関連する質疑応答事例《所得税》 

◆災害関係

・新型コロナウィルス感染症に関する対応等について

・東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて

関連コード

- 1212 一般住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）
- 1213 認定住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）
- 1221 認定住宅等の新築等をした場合（認定住宅等新築等特別税額控除）
- 1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等

QAリンク

- Q1 住宅取得等資金の贈与を受けた場合
- Q2 非居住者期間中に住宅の購入の契約をした場合
- Q3 居住開始前に住宅の増改築をした場合
- Q4 (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除申告書等の交付
- Q5 (特定増改築等) 住宅借入金等特別控除申告書を紛失した場合
- Q6 2か所から給与の支給を受けている場合の住宅借入金等特別控除
- Q7 年末残高等証明書が年末調整までに間に合わなかった場合
- Q8 確定申告書の提出期限
- Q9 住宅の取得等を行った年分と居住を開始した年分が異なる場合
- Q10 新たに取得する中古住宅に増改築等を行う場合

お問い合わせ先

国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、税についての相談窓口をご覧になって、電話相談をご利用ください。

このコンテンツはお役にたちましたか？

はい

いいえ

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#)

/ No.1211-4 増改築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

No.1211-4 増改築等をし、令和4年以降に居住の用に供した場合（住宅借入金等特別控除）

[令和5年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税

概要

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）をし、令和4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ときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除（住宅借入金等特別控除）することができます。

なお、このコードではマイホームの増改築等をした場合の内容について説明しています。

※以下の表はマイホームの増改築等をした場合の借入限度額、控除期間等となります。

区分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
居住用家屋の増改築等	2,000万円 【10年間】			
控除率	全期間一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下			
床面積要件	50m ² 以上			

バリアフリー改修工事や省エネ改修工事、多世帯同居改修工事を含む増改築等をした場合で、住宅特定改修特別税額控除を受けられる場合の要件にも該当する方は、選択により、この住宅借入金等特別控除に代えて住宅特定改修特別税額控除を受けることができます。

住宅特定改修特別税額控除については、[コード1219「省エネ改修工事をした場合（住宅特定改修特別税額控除）」](#)、[コード1220「バリアフリー改修工事をした場合（住宅特定改修特別税額控除）」](#)、[コード1224「多世帯同居改修工事をした場合（住宅特定改修特別税額控除）」](#)を参照してください。

そのほか、個人が住宅ローン等を利用してマイホームの増改築等をし、令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合についての情報や一定の期間内に住宅の増改築等に係る契約を締結し令和3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場合についての情報は、[コード1216「増改築等をした場合（住宅借入金等特別控除）」](#)を参照してください。

また、特例の要件については下記[「控除の適用を受けるための要件」](#)を、それぞれ参照してください。

災害に関する措置

災害によりマイホームが被害を受けた場合は、一定の要件の下、以下の特例の適用を受けることができますので、それぞれのリンク先を参照してください。

- (1) 災害により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
 - ・[コード8013「災害を受けたときの住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」](#)
- (2) 東日本大震災によって（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
 - ・[東日本大震災により被害を受けられた個人の方へ](#)
- (3) 東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合
 - ・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）](#)
 - ・[東日本大震災に関する税制上の追加措置について\(平成24年度及び平成25年度の税制改正による所得税\(譲渡所得関係を除く\)の追加措置\)](#)

対象者または対象物

対象者

住宅ローン等を利用してマイホームの増改築等をした方

控除の対象となる増改築等

増改築等とは、次のいずれかに該当するものです。

番号	適用要件
1	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕また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、階段また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、玄関または廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕・模様替えの工事（1および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また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日以後の居住の用に供した場合に限ります。）

（注）「建築基準法に規定する大規模の修繕また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、屋根または階段（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。

控除の適用を受けるための要件

次のすべての要件を満たす必要があります。

番号	適用要件
1	住宅の増改築等の日から6か月以内に居住の用に供していること。
2	この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 (注)個人が死亡した日の属する年にあっては、同日まで引き続き住んでいること。
3	この特別控除を受ける年分の <u>合計所得金額</u> が、2,000万円以下であること。
4	増改築等をした後の住宅の床面積（注1）が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。
5	10年以上にわたり分割して返済する方法になっている増改築等のための一定の借入金または債務があること（注2）。
6	2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
7	増改築等をした年およびその前2年の計3年間に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (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（措法31の3①） (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35①） (注)被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35③）により適用する場合を除きます。 (3) 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） (4) 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） (5) 既存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）
8	居住年の翌年以後3年以内に居住した住宅（住宅の敷地を含みます。）以外の一定の資産を譲渡し、当該譲渡について上記7に掲げる譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。 (注)一定の資産を譲渡したことにより上記7に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前3年分の所得税について住宅借入金等特別控除を受けているときは、当該譲渡をした日の属する年分の所得税の確定申告期限までにその前3年分の所得税について修正申告書または期限後申告書を提出し、かつ、当該確定申告期限までに当該修正申告書または期限後申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています。
9	自己が所有し、かつ、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こと。
10	増改築等の額（その増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合はその額を控除した額）が100万円を超えており、その2分の1以上の額が自己的居住用部分の工事費用であること。

（注1）床面積の判断基準は、次のとおりです。

- 1 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。
- 2 マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。
- 3 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。
- 4 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分（専有部分）の床面積によって判断します。

（注2）一定の借入金または債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子または0.2パーセントに満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金はすべて、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、[コード1225「住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等」](#)を参照してください。

計算方法・計算式

住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（増改築等の工事費用の額（注1、2）が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないとときは、その少ない金額。以下「年末残高等」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。

（注1）増改築等に関し、補助金等（国または地方公共団体から交付される補助金または給付金その他これらに準ずるものをおいています。以下同じです。）の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除します。

（注2）増改築等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」（措法70の2）または「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」（措法70の3）（以下、併せて「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。）を適用した場合には、その特例の適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

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4年から令和7年	10年	年末残高等×0.7%（14万円）

手続き

申告等の方法

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続は、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とでは異なります。

（1）控除を受ける最初の年分

控除を受ける最初の年分は、必要事項を記載した確定申告書に、下記の「提出書類等」に掲げる区分に応じてそれに掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出する必要があります。

（注）給与所得のある方について、平成31年4月1日以後、給与所得の源泉徴収票は、確定申告書への添付または確定申告書を提出する際の提示が不要となりました。ただし、確定申告書を作成する際には引き続き給与所得の源泉徴収票が必要となりますので、税務署等へお越しになる際には忘れずにお持ちください。

（2）2年目以後

2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に下記の「提出書類等」の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」（付表が必要な場合は付表を含みます。）のほか、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」（電磁的記録印刷画面を含みます。2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書をいいます。以下同じです。）を添付することで特別控除の適用を受けることができます。

また、給与所得者は、控除を受ける最初の年分については、上記（1）のとおり、確定申告書を提出する必要がありますが、2年目以後の年分は、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

この場合、税務署から送付される「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書兼給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を勤務先に提出する必要があります。

申告先等

所轄税務署または勤務先

提出書類等

確定申告書に次の書類を添えて提出してください。

1	「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」 ※ 連帯債務がある場合は「（付表）連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」も必要です。
---	--

2	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」
3	家屋の「登記事項証明書」（注）などで床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
4	増改築等の「請負契約書」の写しなど増改築等の費用の額を明らかにする書類
5	<国または地方公共団体等から補助金等の交付を受けた場合> 市区町村からの補助金決定通知書などの補助金等の額を証する書類
6	<住宅取得等資金の贈与の特例（措法70の2、70の3）を受けた場合> 贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し
7	建築士等（※）が発行した「増改築等工事証明書」 なお、上記「控除の対象となる増改築等」の1については、「増改築等工事証明書」、「建築確認済証」の写し、「検査済証」の写しのいずれかの書類を提出してください。

（※）「建築士等」とは、一級建築士、二級建築士または木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関および住宅瑕疵担保責任保険法人をいいます。

（注）「登記事項証明書」については、計算明細書への「不動産番号」の記載または「登記事項証明書」の写しの添付に代えることができます。

登記事項証明書について

＜登記事項証明書の添付省略について＞

土地・建物の登記事項証明書については、「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」に不動産番号を記載することなどにより、その添付を省略することができます。

注意事項

給与所得者の2年目以後の住宅借入金等特別控除の適用を含む令和2年分以後の年末調整手続については、電子化に向けた施策を実施しています。詳しくは[「年末調整手続の電子化に向けた取組について」](#)をご覧ください。

根拠法令等

措法41、41の2、41の2の2、措令26、26の2、措規18の21、18の23、措通41-10～12、41-23、震災特例法13、13の2、平28改正法附則76、平29改正法附則55、令4改正附則34

関連リンク

◆パンフレット・手引き

・[確定申告書等の様式・手引き等](#)

◆各種様式

・[申告書・申告書付表と税額計算書等 一覧（申告所得税）](#)

・[（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書](#)

◆[確定申告書等作成コーナー](#)

画面の案内に沿って金額を入力することによりご自宅等で確定申告書等の作成・提出ができます。

必要な付表や明細書も、入力することで自動的に作成されます。

◆関連する質疑応答事例《所得税》 [▼ひらく](#)

◆災害関係

- ・[新型コロナウィルス感染症に関する対応等について](#)
- ・[東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて](#)

関連コード

- 1212 [一般住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1213 [認定住宅の新築等をした場合（住宅借入金等特別控除）](#)
- 1221 [認定住宅等の新築等をした場合（認定住宅等新築等特別税額控除）](#)
- 1225 [住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等](#)

QAリンク

- Q1 [住宅取得等資金の贈与を受けた場合](#)
- Q2 [非居住者期間中に住宅の購入の契約をした場合](#)
- Q3 [居住開始前に住宅の増改築をした場合](#)
- Q4 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書等の交付](#)
- Q5 [（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書を紛失した場合](#)
- Q6 [2か所から給与の支給を受けている場合の住宅借入金等特別控除](#)
- Q7 [年末残高等証明書が年末調整までに間に合わなかった場合](#)
- Q8 [確定申告書の提出期限](#)
- Q9 [住宅の取得等を行った年分と居住を開始した年分が異なる場合](#)
- Q10 [新たに取得する中古住宅に増改築等を行う場合](#)

お問い合わせ先

国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、[税についての相談窓口](#)をご覧になって、電話相談をご利用ください。

このコンテンツはお役にたちましたか？

はい

いいえ

今後の改善のための参考とさせていただくため、
アンケートを実施しています。ぜひご協力をお願いいたします。

[アンケートへ](#)

[このページの先頭へ](#)