

## 住宅借入金等特別控除概要

### 1. 住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続きは、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分で異なります。(詳しいことは税務署にご確認下さい。)

給与所得者が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、必要な書類を添付して、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。

2年目以後の年分は、年末調整でこの控除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(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」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」をお勤め先に提出する必要があります。

### 2. 住宅借入金等特別控除の適用要件

個人が住宅を新築又は建築後使用されたことのない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、次の全ての要件を満たすときです。

(注1) 平成28年3月31日以前の家屋の新築や購入又は増改築等について、居住者以外の方は住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

(注2) 贈与による取得、又は取得の時に生計を一にしており、その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などからの取得は、この特別控除の適用はありません。

(注3) 居住の用に供する住宅を二つ以上所有する場合、控除の適用対象は主として居住の用に供する一つの住宅に限られます。

(1) 新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。

(注) 個人が死亡した日の属する年にあつては、同日まで引き続き住んでいること。

(2) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上(※)であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。

(3) この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、3,000万円以下(※)であること。

※ 特例特別特例取得の場合の上記(2)の床面積及び上記(3)の所得要件は、その住宅の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で、かつ、合計所得金額が1,000万円以下となります。

(注) この場合の床面積の判断基準は、次のとおりです。

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

ニ 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。

(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又は取得のための一定の借入金又は債務（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。その他一定の要件があります。

(5) 新築又は取得した家屋をその居住の用に供した個人が次の期間において、その新築又は取得をした家屋及びその敷地の用に供している土地等以外の資産（それまでに住んでいた家屋など）について、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など(租税特別措置法 31 条の 3 第 1 項、35 条 1 項（同条 3 項の規定により適用する場合を除きます。）、36 条の 2、36 条の 5 若しくは 37 条の 5 又は旧租税特別措置法 37 条の 9 の 2)の適用を受けていないこと。

イ 令和 2 年 4 月 1 日以後に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前 2 年・後 3 年の計 6 年間

ロ 令和 2 年 3 月 31 日以前に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前後 2 年ずつの計 5 年間

### 3. 必要書類（一例ですので詳しくは税務署にご確認下さい。）

直近の源泉徴収票（お勤め先）

土地・建物の全部事項証明書の原本（法務局） ※土地・建物を購入した場合

売買契約書・工事請負契約書の写し（印紙を貼付しているもの）

印鑑（認印）

住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書の原本（J A）

補助金・給付金の額を証する書類（すまい給付金等）

平成 28 年分の確定申告より住民票は不要であるが、居住開始年月日が必要

詳しくは税務署または国税庁ホームページでご確認下さい。

松山税務署 089-941-9121

国税庁ホームページ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tokushu/info-jyutakukoujo.htm>