

はじめに

人生の一大イベントともいえるマイホームの購入、売却または住替え（売却 購入）、これらのイベントには必ずと言っていいほど税金の問題が関係してきます。

自主申告制度を採用しているわが国では、マイホームの購入に係る両親等からの資金援助（「住宅取得等資金の贈与」）、マイホーム購入のための住宅ローンに関する税額控除（「住宅ローン控除」）、マイホームの売却による売却益の免除（「3,000万円特別控除」）または売却損の繰延べ（「譲渡損失の繰越控除」）等の各種居住用財産の税金上の特典を受けるためには、自分自身で確定申告書を作成し提出することが必要となります（税理士に依頼することも勿論可能です）。

しかし、一般のサラリーマンの方にとってこのような申告は、一生に何度も経験することではなく、多い方でも2、3回というところです。よって、一般的には非常に不慣れで面倒な手続きだと考えられています。特にはじめて申告される方にとっては、申告する場所、時期、内容（税金上の特典の種類）、必要書類等のすべてが初めてなので、申告手続きが終わるまでに大変長い時間を要してしまいます（必要書類が揃わずに税務署に何度も足を運ぶことも多いようです）。

そこで、この小冊子では、みなさまのマイホーム購入、売却等のケースに応じて、どのような居住用財産の税金上の特例（特典）を適用でき、その申告の際にこういった書類が必要になるかを解りやすく説明しています。実際にご自身のケースをこの小冊子で判定していただいて、特例の適用要件を確認し、必要書類を揃えて所轄の税務署（巻末に住所地の管轄税務署を記載しています）に行って申告書を作成・提出する、このような利用方法が、みなさまにとって最も簡単で、解りやすい申告方法ではないかと思えます。

この小冊子を活用していただいて、みなさま自身が容易に申告手続きを行えることが、税理士法人F P総合研究所・資産税スタッフ全員の心からの願いです。

なお、文中意見にわたる部分は弊所の私見である旨を念のため申し添えます。

平成23年12月

## <目次>

・ <b>マイホームを売却された方</b> . . . . .	1
1. 譲渡所得の計算の仕方 . . . . .	1
2. 各種特例規定の判定 . . . . .	6
(1) 居住用財産の3,000万円特別控除 . . . . .	6
(2) 居住用財産の軽減税率 . . . . .	8
(3) 特定の居住用財産の買換え特例 . . . . .	9
(4) 居住用財産の譲渡損失について . . . . .	10
(5) 居住用財産の買換えによる譲渡損失の損益通算・繰越控除 . . . . .	10
(6) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除 . . . . .	11
・ <b>マイホームを取得・購入・増改築された方</b> 15	
各種特例規定の判定 . . . . .	15
1. 住宅ローン減税 . . . . .	16
2. 所得税額の特別控除 . . . . .	23
3. 住宅取得等資金の特例 . . . . .	26
(1) 住宅取得等資金の相続時精算課税の特例 . . . . .	26
(2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例 . . . . .	28
(3) 震災特例法の取扱い . . . . .	30
4. 贈与税の配偶者控除 . . . . .	31
5. 不動産の名義に関する注意点 . . . . .	32
・ <b>所得税の確定申告の仕方</b> . . . . .	36
・ <b>贈与税の確定申告の仕方</b> . . . . .	42
・ <b>管轄税務署一覧</b> . . . . .	54

# マイホームの確定申告

通常、サラリーマンの方などは確定申告の必要はありませんが、不動産を購入・売却した場合や、贈与により不動産を取得した場合については、確定申告が必要となります。

マイホームに関しては税制上さまざまな特例規定が存在し、これらを利用すれば大きな節税になります。

## マイホームを売却された方

マイホームを売却した際には、譲渡所得として所得税の計算をしなければなりません。その際に利益がある場合と損失がある場合によって、取扱いが異なってきます。

### 1. 譲渡所得の計算の仕方

#### 長期と短期の区分

譲渡した土地建物等の所有期間が長期か短期かにより譲渡所得の税額の計算方法が変わります。長期と短期の区分は次によります。

長期	譲渡した年の1月1日における所有期間が5年超のもの
短期	譲渡した年の1月1日における所有期間が5年以下のもの

#### 長期、短期の簡易判定

長期か短期かの判定は、譲渡した年から取得した年を控除し、その数字が6以上であれば「長期」に該当します。

(例1) 譲渡した年：平成23年8月10日 取得した年：平成18年5月20日 上記の場合だと・・・ $23 - 18 = 5$ <u>5以下 = 短期</u>
---

(例2) 譲渡した年：平成23年8月10日 取得した年：平成17年5月20日 上記の場合だと・・・ $23 - 17 = 6$ <u>6以上 = 長期</u>
---

#### 譲渡所得の金額の計算

譲渡所得は次の算式により計算することとなります。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡対価} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

(注) 固定資産税の精算金を受取った場合は、その金額を譲渡対価の額に加算しなければなりません。

中古住宅の譲渡取引において、売主が納税義務を負うことになる1年分の固定資産税を物件の引渡し日を基準に買主と売主の負担額を求め、買主が売主に支払うその精算金のこと。

## 取得費

### (1) 取得費の原則

次のいずれか大きい方の額を選択できます。

- |     |   |                         |
|-----|---|-------------------------|
| 1 . | $\left( \begin{array}{l} \text{資産の取得} \\ \text{に要した金額} \end{array} + \begin{array}{l} \text{設備費} \\ \text{改良費} \end{array} \right) -$ | 家屋等減価する資産の<br>ときは償却費相当額 |
| 2 . | 譲渡対価 × 5 % (概算取得費)  |                         |

資産の取得に要した金額について

**資産の取得に要した金額**に含まれるものは下記の通りです。

購入代金・購入手数料・立退料・印紙代・登録免許税（登記に関する費用も含む）  
不動産取得税・その他取得のために要した費用等

（注）事業用資産については、上記の中に必要経費に算入するものもありますので取扱いに注意してください。

償却費相当額の計算

減価の額 = 取得価額 × 0.9 ×  $\overset{A}{\text{償却率}}$  ×  $\overset{B}{\text{経過年数}}$ （取得価額 × 95%が限度）

A 非業務用資産の償却率

区分	木造	木骨E/E外	(鉄筋)鉄骨 コンクリート	金属造 (注)	金属造 (注)
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

（注）「金属造」軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物

「金属造」軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

B 非業務用期間の年数

年 月 年（6月以上切上、6月未満切捨）

（注）住宅を賃貸していたなど事業の用に供していた期間がある場合は計算方法が異なりますので注意してください。

### (2) 取得費が不明の場合

概算取得費の選択

取得費が不明の場合には譲渡対価の5%を概算取得費とすることができます。

取得価額の内訳等が不明の場合【建物と土地を一括で購入している場合】

購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合には、土地・建物の価額は明らかですが、建売住宅等の場合には区分されていない場合もあります。このような場合には次のような考え方から土地及び建物の取得価額を導き出します。

(イ) 契約書に記載されている消費税額から『建物の取得価額』を求める。

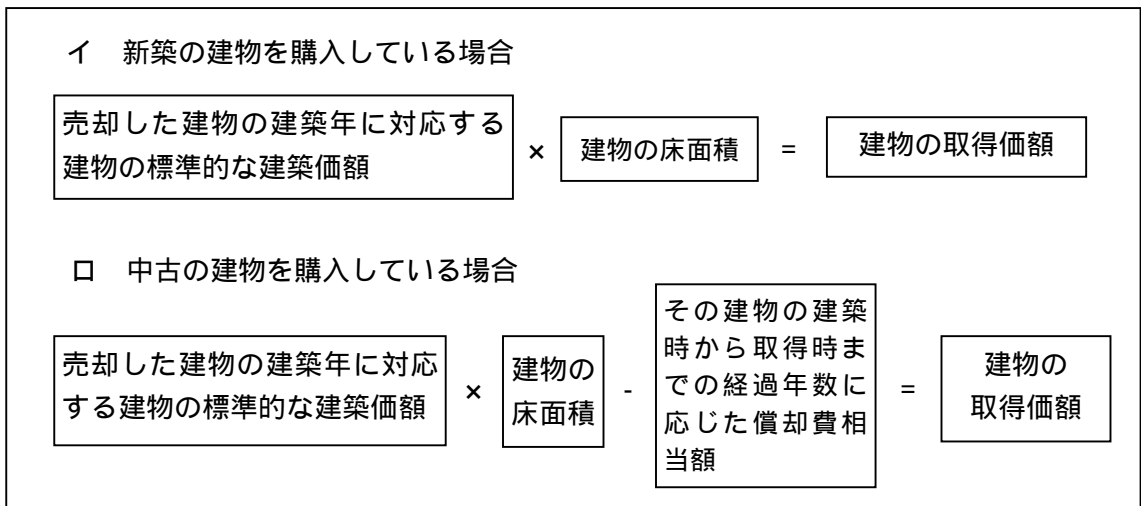
土地の売買には消費税は課税されません。従って、消費税額の記載がある場合には当該消費税は建物に課されていると判断できますので『建物の取得価額』を計算することができます。

$$\text{当該建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率 (0.05 又は 0.03)}}{\text{消費税の税率 (0.05 又は 0.03)}}$$

( ) 消費税の税率 (H1.1.1 ~ H9.3.31: 3%、H9.4.1 ~ : 5%)

(ロ) 建物の標準的な建築価額表を基に『建物の取得価額』を求める。

購入時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合には、建物と土地の購入時の時価の割合で区分するのですが、国税庁が発表している《建物の標準的な建築価額 (5 頁)》を基に『建物の取得価額』を計算しても差し支えがありません。



### (3) 相続等があった場合の取扱い

取得費について

贈与、相続又は遺贈により不動産等を取得した場合において、これらの事由により資産を取得するために通常要する費用については、下記の取扱いとなります。

(イ) 取得費に加算するもの

- ・登録免許税 (登記に関する費用も含む)
- ・不動産取得税など

(ロ) 取得費に加算できないもの

- ・遺産分割の際の訴訟費用・弁護士費用などの支出

(注) 上記取扱いは自宅等の非業務用資産の取扱いを記載しております。事業用資産については、取扱いが異なりますので注意して下さい。

譲渡所得の計算上、取得費について概算取得費 (譲渡収入金額 × 5%) の適用を受ける場合は、資産を取得するために通常要する費用を取得費に含めることはできません。

### 相続税の取得費加算について

相続財産を相続税の申告書の提出期限(相続の開始があったことを知った日から10ヶ月)の翌日から3年以内に譲渡した場合、次により計算した金額を取得費に加算することができます。(この取得費加算をする前に計算した譲渡益を限度とします。)

#### (イ) 譲渡した資産が土地等以外の場合

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{譲渡した資産に係る課税価格}}{\text{相続税額にかかる課税価格(債務控除前)}}$$

#### (ロ) 譲渡した資産が土地等の場合

$$\text{その者の相続税額} \times \frac{\text{相続又は遺贈により取得したすべての土地等に係る課税価格の合計額(注)}}{\text{相続税額にかかる課税価格(債務控除前)}} - \text{既に取得費に加算した金額}$$

(注) 相続税の物納及び物納申請中の土地等に係るものを除く。

### 譲渡費用

資産を譲渡するために直接要した仲介手数料・運搬費・測量費・契約書の印紙税・売渡証書作成費用等

譲渡のために借家人を立退かせる場合の立退費用

土地を譲渡するためにその土地の上にある建物等の取壊費用・除却した場合の譲渡に関連する資産損失相当額

土地を譲渡するために既に締結されていた土地の譲渡契約を解除する際に支払った違約金等

その資産の譲渡価額を増加させるためにその譲渡に際して支出した費用

#### **注意!!** 譲渡費用にならないもの

譲渡資産の修繕費( の場合を除く)、固定資産税など

資産の維持管理に要した費用は、その資産の使用収益によって生ずる所得に対応する費用となり、資産の増加益である譲渡所得に対応する譲渡に要した費用とはなりません。

抵当権抹消費用など

(参考資料)

建物の標準的な建築価額

(千円/㎡)

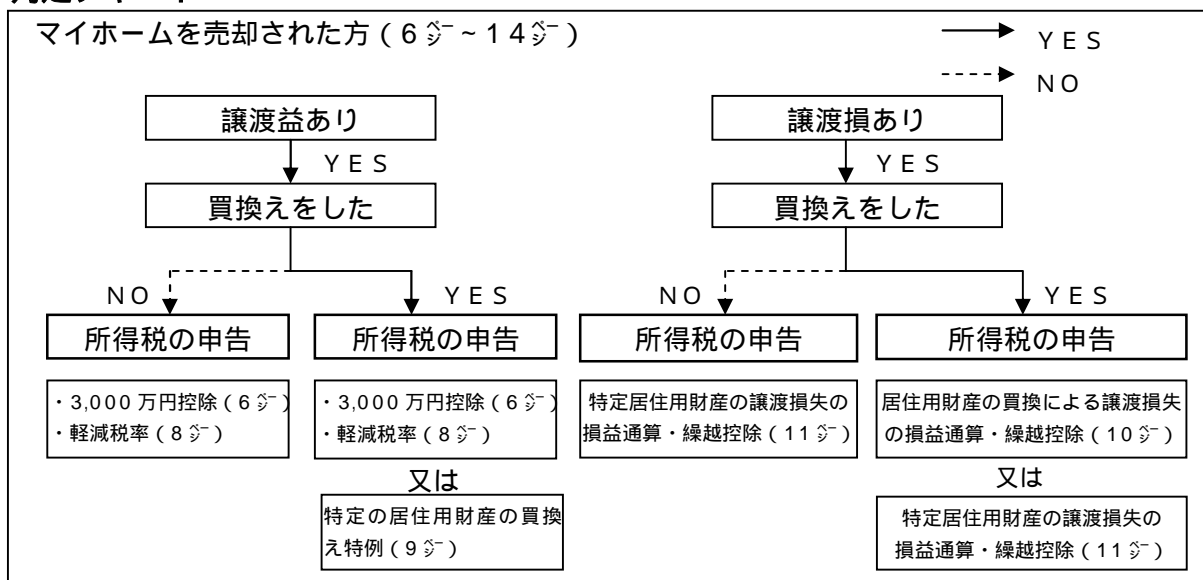
構造 築年数	木造 木骨/外造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄筋 コンクリート造	鉄骨造
昭和 49	61.8	113.0	90.1	55.7
50	67.7	126.4	97.4	60.5
51	70.3	114.6	98.2	62.1
52	74.1	121.8	102.0	65.3
53	77.9	122.4	105.9	70.1
54	82.5	128.9	114.3	75.4
55	92.5	149.4	129.7	84.1
56	98.3	161.8	138.7	91.7
57	101.3	170.9	143.0	93.9
58	102.2	168.0	143.8	94.3
59	102.8	161.2	141.7	95.3
60	104.2	172.2	144.5	96.9
61	106.2	181.9	149.5	102.6
62	110.0	191.8	156.6	108.4
63	116.5	203.6	175.0	117.3
平成 元	123.1	237.3	193.3	128.4
2	131.7	286.7	222.9	147.4
3	137.6	329.8	246.8	158.7
4	143.5	333.7	245.6	162.4
5	150.9	300.3	227.5	159.2
6	156.6	262.9	212.8	148.4
7	158.3	228.8	199.0	143.2
8	161.0	229.7	198.0	143.6
9	160.5	223.0	201.0	141.0
10	158.6	225.6	203.8	138.7
11	159.3	220.9	197.9	139.4
12	159.0	204.3	182.6	132.3
13	157.2	186.1	177.8	136.4
14	153.6	195.2	180.5	135.0
15	152.7	187.3	179.5	131.4
16	152.1	190.1	176.1	130.6
17	151.9	185.7	171.5	132.8
18	152.9	170.5	178.6	133.7
19	153.6	182.5	185.8	135.6
20	156.0	229.1	206.1	158.3
21	156.6	265.2	219.0	169.5
22	156.5	226.4	205.9	163.0

(注)《建築着工統計調査報告(年計)》(国土交通省 HP 参照)を基に、1㎡当たりの工事費予定額を計算し、建築価額としています。

## 2 . 各種特例規定の判定

譲渡所得の計算が算出されると、次は譲渡所得の特例が適用可能かどうかの判断となります。下記の判定チャートに従って該当する項目を参考にしてください。

### 判定チャート



### (1) 居住用財産の 3,000 万円特別控除

不動産の譲渡益については所得税・住民税が課税されますが、マイホームの売却については、一定の条件を満たすと、譲渡益から 3,000 万円を上限に控除してから譲渡税 (不動産の譲渡所得に係る税金である一定の所得税及び住民税の総称。) の計算をすることができます。譲渡益が 3,000 万円以下であれば、所得税・住民税がかかりません。この特例は、マイホームの所有期間に関係なく適用を受けることができます。

#### 適用を受けるための条件

次の条件をすべて満たしていることが必要です。

居住の用に供している **家屋を譲渡** した場合又は **家屋とその敷地を譲渡** した場合

土地のみの譲渡に関しては、原則として適用がありません。ただし、災害による家屋の滅失や、家屋を取り壊してから 1 年以内の譲渡など一定の場合には適用を受けることができます。

居住の用に供さなくなってから 3 年を経過する日の属する年の年末までに売却していること

**譲渡する相手が、配偶者、直系血族 (祖父母、父母、子、孫など)、同居親族など特殊関係者ではないこと**

譲渡年の前年又は前々年に 『3,000 万円特別控除』、『居住用財産の買換え、交換の特例』、『居住用財産の買換え等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除』、『特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除』等の適用を受けていないこと

#### 併用して適用を受けることができないもの

居住用財産の買換え特例・住宅ローン減税・認定長期優良住宅等を新築等した場合の特別控除など

## よくある質問・・・

### 住民登録していなくても適用は受けることができる？

3,000万円控除の規定は、居住していた資産についての特例ですので、譲渡した資産の所在地において住民登録をしていなくても、その資産に居住していたことを公共料金等の書類で証明できれば、適用を受けることができます。しかし、居住していないのに住民票だけ転入していた場合などは適用を受けることができません。

これは、他の居住用財産の特例についても同じです。

### 敷地と建物の名義が異なる場合は？

仮に、敷地が夫と妻の共有名義、家屋が妻単独の名義になっている住宅を売却した場合、3,000万円控除は基本的に家屋を譲渡したことによる特例であるため、家屋と敷地を一緒に譲渡する妻は適用を受けることができますが、土地の名義しかない夫は適用を受けることができません。しかし、妻の譲渡益が3,000万円に満たず、控除不足額がある場合には、その控除不足額を限度として夫の譲渡益から控除して計算することができます。この場合には、次の要件を満たしていることが必要です。

家屋とともに土地の譲渡があったこと

家屋の所有者と土地の所有者とが親族関係にあり、生計を一にしていること

土地の所有者が家屋の所有者とともにその家屋に住んでいること

### 単身赴任の場合は？

譲渡した者が、転勤などやむを得ない事情で単身赴任しており、家族のみが居住していた住宅を売却した場合には、その事情が解消した時にはその譲渡した家屋において配偶者等と同居する予定であったのであれば、その譲渡した者にとっても「居住の用に供している家屋」として3,000万円控除の適用を受けることができます。

### 3,000万円特別控除と買換え特例はどちらがトク？

3,000万円特別控除と買換え特例は併用適用することができないため、買換えをされた方はどちらか有利なほうを選択していただくことになります。この場合、どちらが有利になるかは個々の状況により異なります。

買換え特例は、次回の売却時まで課税を繰り延べているだけですので、3,000万円控除を利用して譲渡税が発生しない場合には、3,000万円控除を利用するほうが有利です。また、買換え資産を近い将来売却する予定がある場合などは、多少の譲渡税が発生したとしても、3,000万円控除を利用したほうが有利なケースもあります。

## (2) 居住用財産の軽減税率

所有期間が10年を超えるマイホームを売却し一定の条件を満たすと、税率が引き下げられます。なお、この特例は『3,000万円特別控除』と併用して受けることができます。

### 税率

<原則> 譲渡した資産の所有期間により税率が異なります。

所有期間(1)	税率
5年以下(短期)	39%(所得税30%・住民税9%)
5年超(長期)	20%(所得税15%・住民税5%)

<居住用財産の軽減税率の適用がある場合> 次の税率により計算します。

区分	税率
課税長期譲渡所得金額(2)が6,000万円以下の部分	14%(所得税10%・住民税4%)
課税長期譲渡所得金額(2)が6,000万円超の部分	20%(所得税15%・住民税5%)

- 1 所有期間は、譲渡した年の1月1日時点で判定します。(判定方法は1⑤参照)  
また、相続又は贈与により取得した資産の所有期間は、被相続人又は贈与者がそれぞれ取得した日から所有期間を計算します。
- 2 課税長期譲渡所得金額 = 譲渡対価 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除

### 適用を受けるための条件

次の条件をすべて満たしている必要があります。

譲渡資産は、3,000万円控除の適用を受けることができる居住用財産であること  
譲渡資産の所有期間が、譲渡した年の1月1日において土地・建物ともに10年超であること

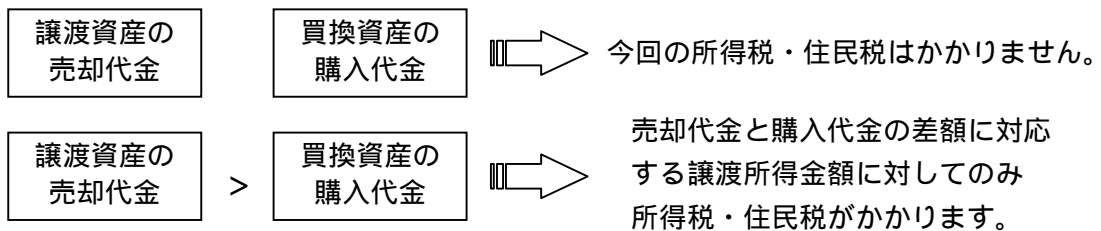
### 併用して適用を受けることができないもの

居住用財産の買換え特例・住宅ローン減税・認定長期優良住宅等を新築等した場合の特別控除など

### (3) 特定の居住用財産の買換え特例

マイホームの買換えをして、売却代金を土地の購入代金や家屋の建築資金に充てたときには、税金の負担が重くならないよう一定の条件を満たした場合に限り、売却することによる税金を将来に繰り延べることができます。

#### 買換え特例を利用した場合



**注意** この特例は、譲渡益への課税が免除されるわけではなく、将来に課税が繰り延べられる措置です。

#### 適用を受けるための条件

次の条件をすべて満たしていることが必要です。

##### 譲渡資産について

- 3,000万円控除の適用を受けることができる居住用財産であること
- 所有期間が、譲渡した年の1月1日において10年超であること
- 本人の居住期間が10年以上であること
- 譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であること

##### 買換資産について

- 譲渡した年の前年1月1日から譲渡年の翌年の年末までの間に取得すること
- 取得してから譲渡した年の翌年の年末までの間に居住を開始すること又は居住を開始する見込みであること
- (譲渡した年の翌年中に取得した場合には、取得年の翌年の年末までに居住を開始すること)
- 建物の床面積は50㎡以上であること
- 土地の面積は500㎡以下であること
- 中古住宅(耐火建築物)は築後25年以内のものであること
- (H17.4.1以後取得する一定の耐震基準構造適合耐火建築物については築後経過年数を問わない)

#### 併用して適用を受けることができないもの

居住用財産の3,000万円特別控除・居住用財産の軽減税率・住宅ローン減税など

## (4) 居住用財産の譲渡損失について

平成16年1月1日以後の譲渡について、マイホームを売却して譲渡損失が生じた場合には、その損失の金額を土地等及び建物等の譲渡による所得以外の所得の金額との通算及び繰越ができなくなりました。

ただし、所有期間が5年を超えるマイホームで下記(5)(6)にある一定の要件を満たす場合には、損益通算及び繰越控除ができます。

## (5) 居住用財産の買換えによる譲渡損失の損益通算・繰越控除

平成23年12月31日までに、マイホームをローンにより買換えた場合について、その譲渡資産の譲渡損失の金額を、一定の要件のもとにその年の他の所得と通算することができます。

さらに、通算してもなお控除しきれない部分の金額については、一定の要件のもとに翌年以降3年間にわたり繰越して他の所得から控除することができます。

### 適用を受けるための条件

#### 損益通算の適用要件

次の条件をすべて満たしていることが必要です。

##### 譲渡資産について

3,000万円控除の適用を受けることができる居住用財産であること

譲渡した年の1月1日で所有期間が5年超であること

##### 買換資産について

譲渡した年の前年1月1日から譲渡年の翌年の年末までの間に取得すること

取得してから譲渡した年の翌年の年末までの間に居住を開始すること又は居住を開始する見込みであること

(譲渡した年の翌年中に取得した場合には、取得年の翌年の年末までに居住を開始すること)

住宅の床面積が50㎡以上であること

繰越控除の適用を受ける年の年末において住宅借入金等(償還期間が10年以上のもの)の残高があること

##### その他

譲渡年の前年又は前々年に『3,000万円特別控除』、『特定の居住用財産の買換え、交換の特例』、『特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除』等の適用を受けていないこと

#### 繰越控除の適用要件

損益通算の適用要件に加え次の条件を満たしていることが必要です。

その年の所得が3,000万円を超えないこと(超えた年だけ適用が受けられません。

なお、損益通算については3,000万円超の年であっても適用を受けられます。)

#### 500㎡を超える土地を譲渡した場合の取り扱い

譲渡した資産に 500㎡を超える土地が含まれている場合には、その譲渡損失のうち、500㎡を超える部分の譲渡損失については、繰越控除の適用を受けることができません。

#### 居住用財産に係る課税特例の連年適用の可否

居住用財産の特例は、前年・前々年に特例の適用を受けていると、本年において適用できない規定があるため、注意が必要です。

## (6) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除

平成 23 年 12 月 31 日までに、マイホームを譲渡した場合において、譲渡契約締結日の前日において住宅借入金等の残高がある等一定の要件を満たす場合は、その譲渡資産の譲渡損失の金額を、その年の他の所得と通算することができます。

さらに、通算してもなお控除しきれない部分の金額については、一定の要件のもとに翌年以降 3 年間にわたり繰越して他の所得から控除することができます。

この制度における譲渡損失の金額とは、(イ)譲渡したマイホームの住宅借入金等の金額から譲渡対価を控除した残額(売却後の残債)、(ロ)マイホームの譲渡損失の金額のいずれか少ない金額をいいます。

### 適用を受けるための条件

#### 損益通算の適用要件

次の条件をすべて満たしていることが必要です。

##### 譲渡資産について

3,000 万円控除の適用を受けることができる居住用財産であること

譲渡した年の 1 月 1 日で**所有期間が 5 年超**であること

譲渡契約日の前日(つなぎ融資等により買換資産を先行取得した場合には、譲渡契約締結月の 6 月前の月の最初の日)において**住宅借入金等(償還期間が 10 年以上のもの)の残高があること**

##### 買換資産について

**要件なし(買換資産の取得をしていなくても適用可)**

##### その他

譲渡年の前年又は前々年に『3,000 万円特別控除』、『特定の居住用財産の買換え、交換の特例』、『居住用財産の買換等による譲渡損失の損益通算及び繰越控除』等の適用を受けていないこと

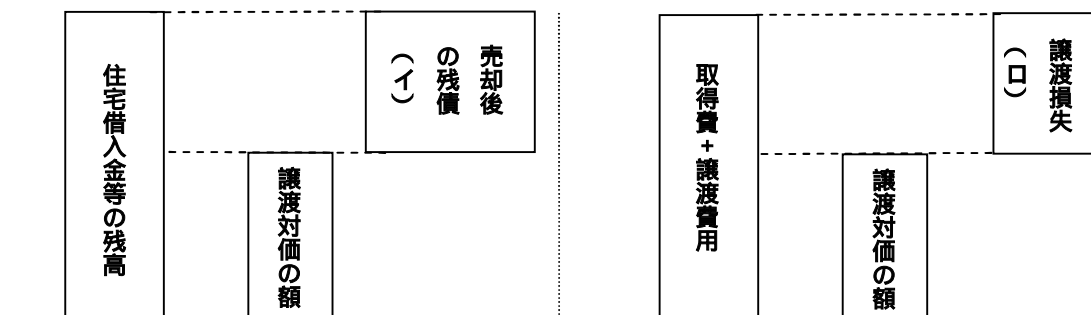
#### 繰越控除の適用要件

損益通算の適用要件に加え次の条件を満たしていることが必要です。

その年の所得が 3,000 万円を超えないこと(超えた年だけ適用が受けられません。なお、損益通算については 3,000 万円超の年であっても適用を受けられます。)

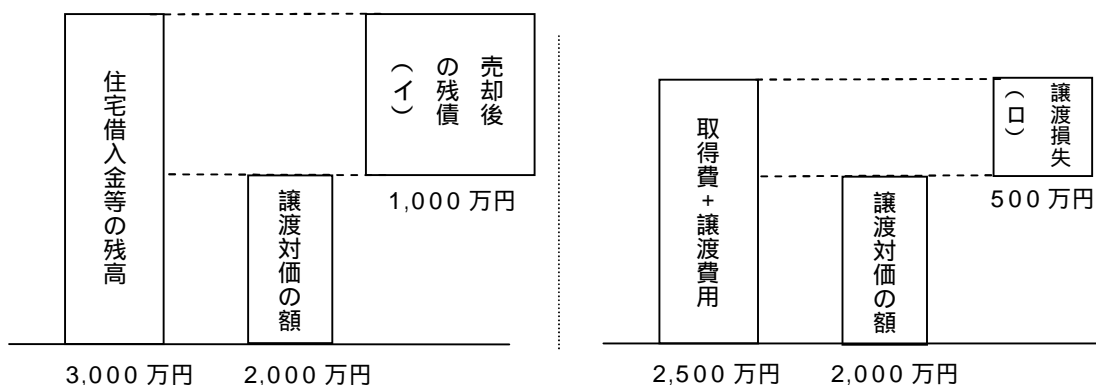
損益通算及び繰越控除の対象となる譲渡損失の金額

下記の図の(イ)の金額と、(ロ)の金額のいずれか少ない方が、損益通算及び繰越控除の対象となります。

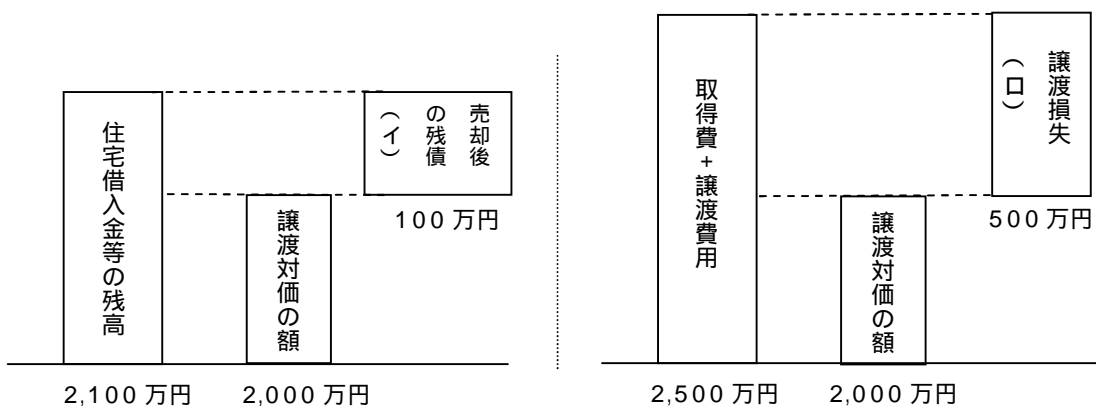


例えば・・・ 取得費 2,500 万円のマイホームを 2,000 万円で売却した場合

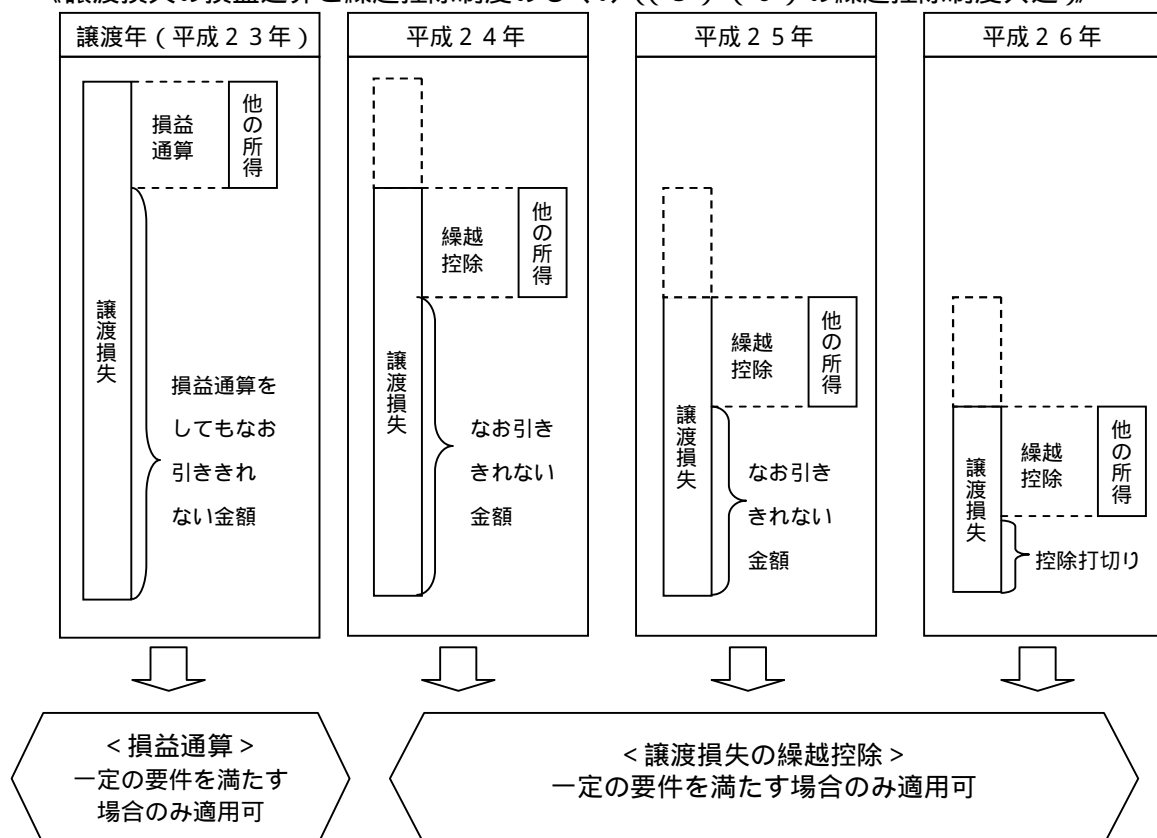
- (ケース1) 売却直前の借入金残高が 3,000 万円のとき  
 (イ)  $3,000 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円} = 1,000 \text{ 万円}$  (売却後の残債)  
 (ロ)  $2,000 \text{ 万円} - 2,500 \text{ 万円} = 500 \text{ 万円}$  (譲渡損)  
 (ハ)  $1,000 \text{ 万円} > 500 \text{ 万円}$  500 万円について適用あり



- (ケース2) 売却直前の借入金残高が 2,100 万円のとき  
 (イ)  $2,100 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円} = 100 \text{ 万円}$  (売却後の残債)  
 (ロ)  $2,000 \text{ 万円} - 2,500 \text{ 万円} = 500 \text{ 万円}$  (譲渡損)  
 (ハ)  $100 \text{ 万円} < 500 \text{ 万円}$  100 万円について適用あり



《譲渡損失の損益通算と繰越控除制度のしくみ ((5)・(6)の繰越控除制度共通)》



《他の特例との重複適用の可否 ((5)・(6)の繰越控除制度共通)》

適用可否の関係		本年において適用を受けようとする特例			
		特定買換え	3,000万円控除	軽減税率	繰越控除
前年 前々年 に適用を 受けた特例	特定買換え	-	×		×
	3,000万円控除	×	×		×
	軽減税率	×		×	×
	繰越控除	×	×		×

《2つの繰越控除制度(5)・(6)の主な相違点》

項目	10条記載(5)の繰越控除	11条記載(6)の繰越控除
譲渡資産のローン要件	要件なし	償還期間が10年以上の住宅借入金等の残高があること
買換資産の取得要件	買換資産の取得が必要	要件なし
買換資産のローン要件	償還期間が10年以上の住宅借入金等でマイホームを取得していることが必要	要件なし

## メモ

「居住用財産の買換えによる譲渡損失の損益通算・繰越控除」の要件と、「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の規定の要件のどちらも満たす場合には、どちらの特例規定を使うかは、個人の有利選択になります。

この繰越控除は住民税にも適用されます。また『住宅ローン減税』と併用することもできます。(ただし、所得税が発生しない年については税金の還付はありません。)

## マイホームを取得・購入・増改築された方

マイホームを取得・購入又は増改築するには、多額の資金が必要となります。その為、自己資金のほか、贈与により取得した資金、銀行・親族からの借入金等様々な種類の資金が投入されます。

購入資金のことばかりにとらわれて、税金面の配慮を怠ってしまうと、税制面の優遇規定を受けることができない場合や、税負担が発生する場合があります。

### 各種特例規定の判定

マイホームを取得・購入又は増改築された方で、一定の要件を満たす場合には以下のような特例規定の適用を受けることができます。

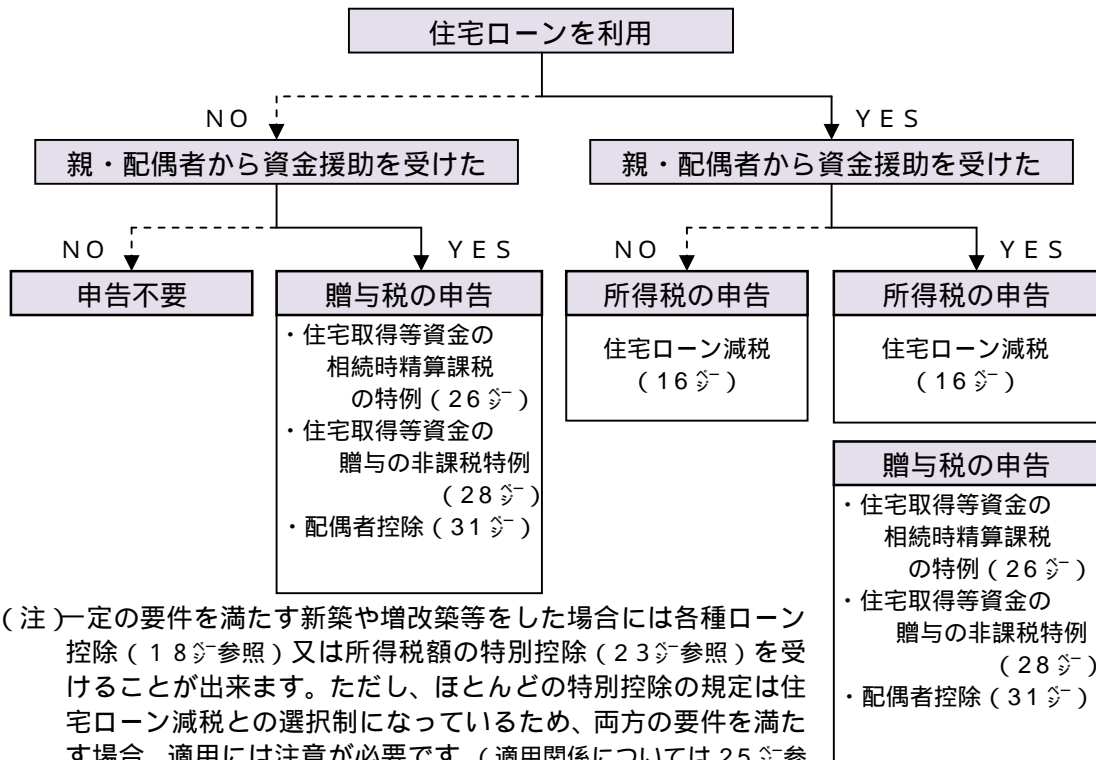
1. 住宅ローン減税（16 ㉮）
2. 所得税額の特別控除（23 ㉮）
3. 住宅取得等資金の相続時精算課税の特例（26 ㉮）
4. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例（28 ㉮）
5. 贈与税の配偶者控除（31 ㉮）

#### 判定チャート

マイホームを取得又は購入された方（16 ㉮～31 ㉮）

——▶ YES

-----▶ NO



(注)一定の要件を満たす新築や増改築等をした場合には各種ローン控除（18 ㉮参照）又は所得税額の特別控除（23 ㉮参照）を受けることができます。ただし、ほとんどの特別控除の規定は住宅ローン減税との選択制になっているため、両方の要件を満たす場合、適用には注意が必要です。（適用関係については25 ㉮参照）

## 1.住宅ローン減税

住宅ローンによりマイホームを購入・新築・増改築等をした場合、一定の条件を満たせば、住宅ローンの年末残高に応じて所得税が減税されます。

### 控除額の計算方法

控除率・控除限度額は入居した年により異なり、平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日の間に入居した場合の控除額は 10 年間に渡って、次のいずれか少ない金額となります。

住宅ローン残高 (4,000 万円が上限) × 1.0%  
住宅ローン減税適用前の所得税額  
> となる場合は、住民税から控除可能 (17 ㄱ)

ただし、認定長期優良住宅を新築等して平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日までの間に入居した場合には、その控除額は 10 年間に渡って次のいずれか少ない金額となります。

住宅ローン残高 (5,000 万円が上限) × 1.2%  
住宅ローン減税適用前の所得税額  
> となる場合は、住民税から控除可能 (17 ㄱ)

### 適用を受けるための条件

次の条件をすべて満たしていることが必要です。

#### 住宅について

住宅の購入・新築・増改築等の日から 6 ヶ月以内に入居し、控除を受ける年の 12 月 31 日まで引き続き居住すること

住宅の床面積が 50 ㎡以上であること (増改築等の場合は工事後の床面積)

中古住宅を購入した場合、築後 20 年 (耐火構造は 25 年) 以内であること

(H17.4.1 以後取得する一定の耐震基準構造適合耐火建築物については、築後経過年数を問わない)

店舗併用住宅の場合、床面積の 2 分の 1 以上が自己の居住用であること

一定の親族等からの取得ではないこと等

認定長期優良住宅の新築等に係る住宅ローン控除を適用する場合は、認定長期優良住宅であると証明されたものであること

#### 増改築等について

工事が費用が 100 万円 (平成 23 年 6 月 30 日以降に増改築等に係る契約を締結する場合は補助金等の額を控除した金額) を超えること

#### 住宅ローンについて

返済期間が 10 年以上であること

#### その他

その年の合計所得金額が 3,000 万円を超えないこと (超えた年だけ適用が受けられません)

居住年及び居住年の前後各 2 年間のいずれかにおいて「3,000 万円特別控除」などの特例を受けていないこと

認定長期優良住宅を新築等した場合の特別控除、バリアフリー改修工事特別控除・省エネ改修工事等特別控除の適用を受けないこと

## 住宅ローン控除の再適用について

住宅ローン控除の適用を受けていた者が、給与等の支払い者から転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由により、その住宅に居住できなくなった後、再びその住宅に居住できるようになった場合には、再居住年（その住宅を賃貸の用に供していた場合には、再居住年の翌年）以後の各適用年（再び居住の用に供した日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供している場合に限る）について、住宅ローン控除の再適用が認められます。

居住開始後、居住開始年中に上記の事由により居住ができなくなった場合についても、上記のケースと同様に再居住年以後住宅ローン控除の適用が認められています。

## 居住開始年ごとの年末残高の限度額及び控除率

居住開始年	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率														
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
H18	3,000万	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0.5%	0.5%	0.5%	—	—	—	—	—
H19	2,500万	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	—	—	—	—	—
		0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
H20	2,000万	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	—	—	—	—	—
		0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
H21	5,000万 (5,000万)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	—	—	—	—	—
		(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	—	—	—	—
H22	5,000万 (5,000万)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	—	—	—	—	—
		(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	—	—	—	—
H23	4,000万 (5,000万)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	—	—	—	—	—
		(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	(1.2%)	—	—	—	—
H24	3,000万 (4,000万)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	—	—	—	—	—
		(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	—	—	—	—
H25	2,000万 (3,000万)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	—	—	—	—	—
		(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	—	—	—	—

( )内は認定長期優良住宅の新築等に係る住宅ローン控除の場合です。

## 住民税における住宅ローン控除について

平成21年～平成25年までに入居し、所得税の住宅ローン控除の適用を受けている者のうち、所得税からその年分の住宅ローン控除額を差引いた場合に残額（控除不足額）が生じるときは、一定の金額を翌年度分の個人住民税（所得割）から減額することができます。

翌年度分の個人住民税で減額される金額	=	次の 又は のうち、いずれか小さい金額 その年分の住宅ローン控除額 - 所得税 所得税の課税総所得金額等 × 5%（最大 97,500円）
--------------------	---	---

## 増改築等を行った場合（参考）

### （１）住宅ローン控除（16 条）

マイホームを増改築等された方で、一定の要件を満たす場合には、ローン控除の適用を受けることができます。

### （２）バリアフリー改修住宅ローン控除

高齢者等がマイホームに対し、一定のバリアフリー改修を行った場合には、通常の住宅ローン控除（１）の適用に変えて、バリアフリー改修住宅ローン控除の適用を受けることができます。

計算方法(バリアフリー改修住宅ローン控除適用前の所得税額が限度)

$\left\{ \begin{array}{l} \text{年末ローン残高} \\ \text{(1,000万円が上限)} \end{array} \right. - \left\{ \begin{array}{l} \text{バリアフリーに係る年末ローン残高} \\ \text{(200万円が上限)( )} \end{array} \right\} \times 1\%$
$\text{バリアフリーに係る年末ローン残高(200万円が上限)( )} \times 2\%$
+ = バリアフリー住宅ローン控除の額(100円未満切捨)
( ) 平成 23 年 6 月 30 日以降に改修工事に係る契約を締結する場合は補助金等の額を控除した金額

控除期間 5 年間

適用期間 平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの居住開始

適用を受けるための条件

#### 適用対象者 次のいずれかに該当する方

年齢 50 歳以上の方

介護保険法の要介護又は要支援認定を受けている方

所得税法に規定する障害者である方

又は に該当する方と同居している方

から のいずれかに該当する方又は 65 歳以上の親族と同居している方

(注) 50 歳、65 歳、同居の判定は居住年の 12 月 31 日の現況によります。

#### 住宅について

通常の住宅ローン控除と同じ

#### 住宅ローンについて

返済期間が 5 年以上であること

#### その他

その年の合計所得金額が 3,000 万円を超えないこと(超えた年だけ適用が受けられません)

居住年及び居住年の前後各 2 年間のいずれかにおいて「3,000 万円特別控除」などの特例を受けていないこと

通常の住宅ローン控除の適用を受けないこと

バリアフリー改修工事等の金額(補助金等により補てんされる部分の金額を除きます)が 30 万円を超えること

#### バリアフリー改修工事等

廊下幅の拡幅 手すりの設置 階段の勾配の緩和 床表面の滑り止め化 浴室改良 引き戸への取替工事 便所改良 屋内段差解消等

### (3) 省エネ改修住宅ローン控除

マイホームに対し、一定の省エネ改修を行った場合には、通常の住宅ローン控除(1)の適用に代えて、省エネ改修住宅ローン控除の適用を受けることができます。

計算方法(省エネ改修住宅ローン控除適用前の所得税額が限度)

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{年末ローン残高} \\ \text{(1,000万円が上限)} \end{array} \right. - \left\{ \begin{array}{l} \text{特定断熱改修工事等に係る年末ローン残高} \\ \text{(200万円が上限)( )} \end{array} \right\} \times 1\% \\
 + \text{特定断熱改修工事等に係る年末ローン残高(200万円が上限)( )} \times 2\% \\
 = \text{省エネ改修住宅ローン控除の額(100円未満切捨)} \\
 \text{( )平成23年6月30日以降に改修工事に係る契約を締結する場合は補助金等の額を控除した金額}$$

控除期間 5年間

適用期間 平成20年4月1日から平成25年12月31日までの居住開始

適用を受けるための条件

#### 住宅について

通常の住宅ローン控除と同じ

#### 住宅ローンについて

返済期間が5年以上であること

#### その他

その年の合計所得金額が3,000万円を超えないこと(超えた年だけ適用が受けられません)

居住年及び居住年の前後各2年間のいずれかにおいて「3,000万円特別控除」などの特例を受けていないこと

住宅ローン控除の適用を受けないこと

省エネ改修工事等の金額(平成23年6月30日以降の場合は補助金等の額を控除した金額)が30万円を超えること

#### 省エネ改修工事

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{居室の全ての窓の改修工事} \\ \text{又は} \\ \text{居室の全ての窓の改修工事} \\ \text{+} \left\{ \begin{array}{l} \text{床の断熱工事} \\ \text{天井の断熱工事} \\ \text{壁の断熱工事} \end{array} \right\} \end{array} \right\} \text{改修部分の省エネ性能が平成11年} \\
 \text{基準以上になるもの、}$$

#### 特定断熱改修工事

上記、省エネ改修工事のうち、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当に上がるもの。

よくある質問・・・

(1). サラリーマンが還付を受ける場合

Q. 年末のローン残高が 2,500 万円あるにもかかわらず、ローン残高の 1% (25 万円) の全額が還付されないのはなぜ？

A. サラリーマンは年末調整により所得税を納めていますが、住宅ローン減税は、納付した所得税が減税により還付されるという制度であるため、納付した所得税が少額の場合には、ローン残高の 1% が還付されるとは限りません。

【設例】

給与所得者：山本 太郎氏  
 年 収：5,000,000 円  
 源泉所得税： 95,200 円  
 入居時期：平成 23 年

この方の源泉徴収票は次のようになります。

<源泉徴収票>

支払 を受ける 者	住 所	大阪市中央区本町 3-4-10			氏 名	フリガナ	ヤマモト タロウ	
							山本 太郎	
種 別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計額		源泉徴収税額			
給 与 賞 与	5,000,000	3,460,000	1,555,513		95,200			
控除対象 配偶者の 有 無 等	配偶者特別 控除の額	扶養親族の数	障害者 の 数	社会保険料 等の金額	生命保険料 控除の額	地震保険料 控除の額	住宅借入金 等特別控除 の 額	
有	0	0	0	695,513	50,000	50,000		
(摘要)					配偶者の合計所得		0	
					個人年金保険料の金額			
					旧長期損害保険料の金額			
					受 給 者 生 年 月 日			
					昭和 42 年 11 月 30 日			
支 払 者	所 在 地	大阪府大阪市中央区船場 2-6-9						
	名 称	凸凹株式会社						

この場合、たとえ年末の借入金残高が 2,500 万円あったとしても、還付される所得税は源泉徴収税額の金額 (95,200 円) が限度となります。

また、平成 23 年入居の場合には翌年納付する住民税から控除を受けることができますが、それでも所得が少ないときはローン残高の 1% 分の税金が還付されるとは限りません。

< 翌年の住民税から適用する住宅ローン控除額 >

$$25 \text{ 万円 (住宅ローン控除額)} - 95,200 \text{ 円} = 154,800 \text{ 円 (控除不足額)}$$

$$1,904,000 \text{ 円 (課税総所得金額)} \times 5\% = 95,200 \text{ 円 (限度額)}$$

$$> \quad 95,200 \text{ 円}$$

## (2). 住宅の敷地はローンで取得し、住宅は自己資金で建築した場合

Q. 私は、将来住宅を建築するためにローンでその敷地を取得していたのですが、今年、自己資金で住宅を建築することとしました。このような場合には、住宅ローン控除の対象とはならないのでしょうか。

- A. 土地等の取得に係る借入金等の金額については、住宅の新築・取得に係るローン等の金額を有さない場合には、住宅ローン控除の適用がないこととされています。  
したがって、ご質問のように、自己資金で住宅の建築をした場合には、その敷地の取得に係るローンのみで住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

## (3). 住宅ローンを繰り上げ返済した場合

Q. 繰り上げ返済をした場合の注意点について教えてください。

- A. 注意点 1 実際の年末の借入金残高を適用対象額にしていますか？  
住宅ローン控除の対象となる借入金の年末残高は、返済予定表の残高ではなく、あくまで実際の年末残高です。今年中に返済すべき借入金を返済できなかった、あるいは来年以降に返済する予定のものを繰り上げて返済したとかいろいろあっても、要はその年の年末時点での実際残高で控除額を計算します。

注意点 2 繰り上げ返済後、償還期間 10 年以上の要件を満たしますか？

当初の初回返済月から繰上げ返済後の最終返済予定月まで、なお 10 年以上あるかどうかです。繰り上げ返済したことでそれが 10 年未満に縮まると、その年から先は特例が受けられなくなります。(下記参照)

	ケース	ケース	ケース	ケース
当初契約の償還期間	10年	15年	15年	20年
既返済期間	3年	3年	3年	3年
繰上返済後の返済期間	6年	8年	6年	9年
繰上返済後の通算償還期間	9年	11年	9年	12年
適用の可否	×		×	

#### (4). 住宅ローンの借り換えをした場合

Q . 借り換えをした場合の注意点について教えてください。

- A. 次の二つの要件のすべてに当てはまる場合には、住宅ローン控除の対象となる住宅ローン等として取り扱われます。

新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかであること。

新しい住宅ローン等が 10 年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

#### (5). 東日本大震災により居住の用に供することができなくなった場合

Q . 私は、3 年ほど前にマイホームを購入し、住宅ローン控除の適用を受けていましたが、東日本大震災により甚大な被害を受け、そのマイホームに住むことができなくなりました。震災による被害を受け、住むことができなくなった年以降について住宅ローン控除の適用を引き続き受けることは可能でしょうか。

- A. 住宅ローン控除は、原則としてその年 12 月 31 日まで引き続き居住の用に供している場合に適用が可能ですが、災害があった場合は、災害があった日において居住の用に供していれば、災害があった年は住宅ローン控除の適用を受けることができます。

また、災害があった年の翌年以降の住宅ローン控除の残りの期間につきましては、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（以下「震災特例法」といいます）の規定により、マイホームに居住できなくなった場合においても引き続き住宅ローン控除の適用を受けることができます。

## 2. 所得税額の特別控除

以下の増改築や新築等を行った場合には、ローンを組まなくても所得税額の特別控除を受けることができます。

### (1) 住宅耐震改修特別控除

一定の計画区域内においてマイホームを現行の耐震基準に適合させる耐震改修を行った場合には、その年において所得税額の特別控除の適用を受けることができます。

計算方法

次のいずれか少ない金額 耐震改修に要した費用の額 (平成 23 年 6 月 30 日以降契約の 改修の場合、補助金等の額を控除) 耐震改修に係る耐震工事の標準的 な費用の額	× 10% =	住宅耐震特別控除額 (100 円未満切捨) (最高 20 万円)
---	---------	--

適用期間 平成 18 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合

控除期間 耐震改修を行った年分のみ

適用を受けるための条件

#### 住宅について

- 住宅改修のための一定の事業を定めた計画の区域内の家屋であること
- 昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された家屋で、現行の耐震基準に適合していないものであること
- 自己の居住の用に供する家屋であること
- 自己の居住の用に供する家屋を二以上有する場合には、これらの家屋の内、その人が主としてその居住の用に供すると認められる一の家屋であること

#### 一定の計画区域内

- 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法の地域住宅計画
- 構築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震改修促進計画
- 住宅耐震改修促進計画
- 地方公共団体が作成する耐震改修計画
- 補助対象が耐震診断のみの場合も含める。
- 補助金額の下限要件を撤廃することにより適用対象区域を拡大

(注) 平成 23 年 6 月 30 日以後の住宅耐震改修については、上記の区域内要件が撤廃されており 一定の計画区域内 の条件に適合しない場合でも適用可能です。

#### その他

- その年の合計所得金額が 3,000 万円を超えても適用可能です。
- 住宅ローン控除とも併用可能です。

## (2) バリアフリー改修工事等特別控除

一定の高齢者がマイホームのバリアフリー改修工事等を行い、改修工事等の日から6か月以内にそのマイホームを居住の用に供した場合には、その居住年において所得税額の特別控除の適用を受けることができます。

計算方法

<p>次のいずれか少ない金額</p> <p>バリアフリー改修工事等費用の額 (平成23年6月30日以降契約の改修の場合、補助金等の額を控除)</p> <p>バリアフリー改修工事等の標準的な費用の額 (最高200万円)</p>	× 10% =	<p>住宅特定改修特別税額控除額 (100円未満切捨)</p> <p>(省エネ改修特別控除額と合計して最高20万円、太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は最高30万円)</p>
--	---------	--

適用期間 平成21年4月1日から平成24年12月31日までの居住開始

控除期間 居住年のみ

適用を受けるための条件 バリアフリー改修住宅ローン控除と同様(ただし、ローンの要件は不要です。)(18頁参照)

## (3) 省エネ改修工事等特別控除

マイホームの省エネ改修工事等を行い、改修工事等の日から6か月以内にそのマイホームを居住の用に供した場合には、その居住年において所得税額の特別控除の適用を受けることができます。

計算方法

<p>次のいずれか少ない金額</p> <p>省エネ改修工事等費用の額 (平成23年6月30日以降契約の改修の場合、補助金等の額を控除)</p> <p>省エネ改修工事等の標準的な工事費用相当額 (最高200万円、太陽光発電設備設置を設置する場合は300万円を上限)</p>	× 10% =	<p>住宅特定改修特別税額控除額 (100円未満切捨)</p> <p>(バリアフリー改修特別控除額と合計して最高20万円、太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は最高30万円)</p>
---	---------	---

適用期間 平成21年4月1日から平成24年12月31日までの居住開始

控除期間 居住年のみ

適用を受けるための条件 省エネ改修住宅ローン控除と同様(ただし、ローンの要件は不要です。)(19頁参照)

#### (4) 認定長期優良住宅等を新築等した場合の特別控除

認定長期優良住宅の新築等を行い、その新築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合には、その居住年において所得税額の特別控除の適用を受けることができます。

計算方法

認定長期優良住宅について 講じられた構造及び設備に 係る標準的な費用の額 (上限 1,000 万円)	× 10% =	認定長期優良住宅新築等 特別税額控除額 (100 円未満切捨)
---	---------	---------------------------------------

適用期間 平成 21 年 6 月 4 日から平成 23 年 12 月 31 日

控除期間 居住年のみ(ただし、居住年の所得税の額から控除しても控除しきれない金額があるときは翌年の所得税の額から控除することができます。)

適用を受けるための条件

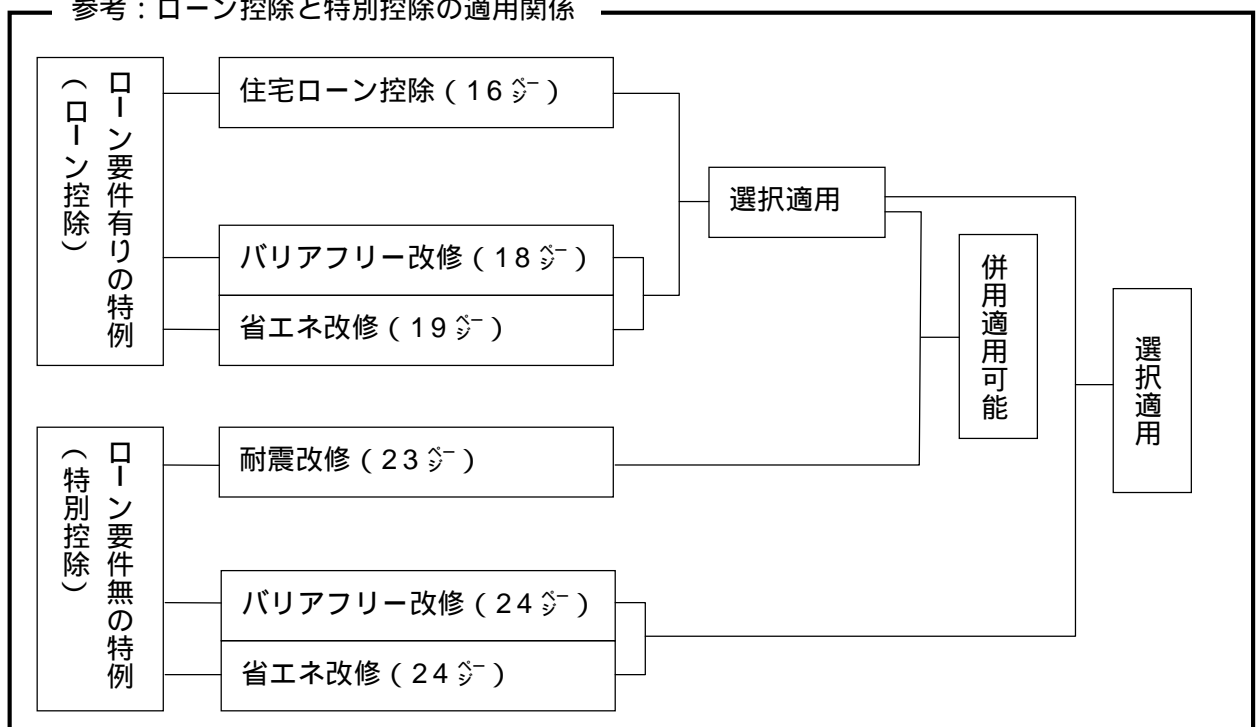
**住宅について**

- 認定長期優良住宅であると証明されたものであること
- 新築の住宅ローン控除と同じ(ローンの要件は不要です。)(16 参 照)

**その他**

- その年の合計所得金額が 3,000 万円を超えないこと(翌年の所得税から控除する場合には翌年の合計所得金額が 3,000 万円を超えないこと)
- 居住年の前年及び前々年において「3,000 万円特別控除」などの特例を受けていないこと
- 住宅ローン控除の適用を受けないこと

参考：ローン控除と特別控除の適用関係

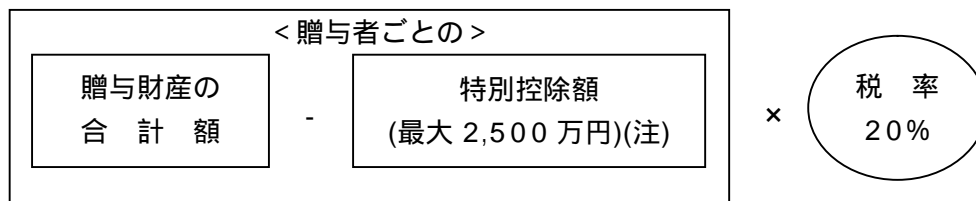


### 3. 住宅取得等資金の贈与の特例

#### (1) 住宅取得等資金の相続時精算課税の特例

20歳以上(その年の1月1日現在)の子(贈与者の直系卑属である推定相続人)が、親から自己の居住の用に供する一定の家屋の新築、取得(家屋とともに取得する土地等の取得を含む)をするための資金の贈与を受けた場合、又は自己の居住の用に供する家屋につき行う一定の増改築等のための資金の贈与を受けた場合には、資金の贈与者である親が65歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

相続時精算課税を選択した場合における贈与税額の計算方法



(注)(2,500万円 - 既に適用した特別控除額)

ただし、贈与者が死亡した時にはその贈与価額を相続財産に加算して計算することにより相続税で再計算することにより、支払った贈与税が精算されます。

#### 適用を受けるための条件

##### <贈与された金銭の用途>

住宅の新築又は新築住宅の取得(\*1)(\*2)

中古住宅の取得(\*1)

所有家屋の増改築

(\*1) その住宅用家屋の取得と共にするその敷地である土地等の取得を含む。

(\*2) 土地等の先行取得も含まれます(ただし、贈与年の翌年3月15日までにその土地の上に住宅用家屋の新築をする場合に限りです)

##### <住宅について>

資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて次のすべての条件を満たす住宅の新築・取得・増改築等をし、かつ、翌年3月15日までにその住宅を居住の用に供すること、又は贈与を受けた年の翌年の年末までに居住していること。

家屋の床面積は50㎡以上で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること

中古住宅を購入した場合は、築後20年(耐火構造なら25年)以内であること(一定の耐震基準構造適合耐火建築物については、築後経過年数を問わない)

増改築等の場合は、工事費用が100万円以上であること、増改築後の床面積が50㎡以上であること、その他の要件を満たしていること

##### <その他>

住宅取得等資金の贈与を受けた者は、次の要件を満たす者であること

贈与を受けた時に、日本に住所を有する者又は日本国籍を有する者でその贈与前5年以内のいずれかの時に日本に住所を有していたことがある者であること

資金を贈与した者(親)の直系卑属である推定相続人(子)(養子又は代襲相続人を含む)であること

贈与を受けた年の1月1日現在、20歳以上である子であること

贈与を受けた者が贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、相続時精算課税選択届出書を提出する者であること

## 新築住宅の取得時期及び入居時期

この特例の適用要件のひとつに「贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の取得等をすること」というものがありますので、住宅の取得時期にあわせて贈与を受けるタイミングを決めることが必要です。新築住宅の「住宅の取得時期と入居時期」は次のとおりとなっていますので、ご注意ください

### 取得時期

マンション  
分譲住宅など

贈与を受けた年の翌年3月15日までにその住宅の引渡しを受けていることが必要です。

注文住宅など

贈与を受けた年の翌年3月15日までに土地に定着した建造物として認められる状態（棟上げの状態）ができていなければ適用を受けることができません（ただし、新築に準ずる状態であっても同日までに住宅取得等資金の全額を支払っていない場合は適用を受けることはできません）。

### 入居時期

贈与を受けた年の翌年3月15日において居住の用に供している場合のほか、居住の用に供することが確実な場合についても適用を受けることが可能ですが、その際には、贈与を受けた年の翌年の年末までに居住していることが必要です。

### 適用除外

次に掲げる者からの取得・増改築等は、適用を受けることができません。

住宅取得等資金受贈者の直系血族

住宅取得等資金受贈者の親族（配偶者及び直系血族を除く）で、その受贈者と生計を一にしているもの。

住宅取得等資金受贈者と内縁関係にある者、及びその者と生計を一にしているその親族

住宅取得等資金受贈者の配偶者及び上記～以外の者で、その受贈者から受ける金銭等によって生計を維持している者、及びその者と生計を一にしているその親族

			相続時精算課税	
			住宅取得等資金の贈与	通常の場合
贈 与 時	年齢の制限	贈与者	親（年齢制限なし）	65歳以上の親
		受贈者	20歳以上の子（養子又は代襲相続人を含む）	
	贈与制度の選択		各受贈者が贈与者ごとに、贈与制度の選択をすることができる	
	受贈財産		金銭	制限なし
	税額計算		（選択した贈与者ごとの贈与財産の累積価額 - 特別控除額）× 20%	
	税率		一律 20%	
	特別控除額（非課税枠）		2,500万円	
	適用期間		H15.1.1～H23.12.31	恒久的措置
増改築等の要件		床面積が50㎡以上で、その工事に要した費用の額が100万円以上のもの		
相 続 時	生前贈与加算の取扱い		相続時精算課税適用者に対するすべての贈与について相続財産に加算される	
	贈与税額控除		控除しきれない贈与税相当額については還付される	

## (2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例

20歳以上(その年の1月1日現在)の者が、平成22年1月1日から平成23年12月31日までの間に、**父母や祖父母など直系尊属から自己の居住の用に供する一定の家屋の新築、取得(家屋とともに取得する土地等の取得を含む)**をするための資金の贈与を受けた場合、又は自己の居住の用に供する家屋の一定の増改築等のための資金の贈与を受けた場合には、その住宅取得等資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となります。

項目	非課税金額
非課税限度額(*1)(*2)	1,000万円

(\*1)平成22年において非課税特例の適用を受けている場合は、以下の算式で計算した金額が非課税限度額になります。

$$1,500 \text{ 万円} - \left[ \begin{array}{l} \text{平成22年分で非} \\ \text{課税特例の適用を} \\ \text{受けた金額} \end{array} \right]$$

(\*2)平成22年以前において旧非課税特例(500万円)の適用を受けている場合は、平成23年において非課税特例の適用は受けられません。

### 適用を受けるための条件

#### <贈与された金銭の用途>

住宅の新築又は新築住宅の取得(\*1)(\*2)

中古住宅の取得(\*1)

所有家屋の増改築

(\*1)その住宅用家屋の取得と共にするその敷地である土地等の取得を含む。

(\*2)土地等の先行取得も含まれます(ただし、贈与年の翌年3月15日までにその土地の上に住宅用家屋の新築をする場合に限ります)。

#### <住宅について>

資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて次のすべての条件を満たした住宅の取得・増改築等をし、かつ、翌年3月15日までにその住宅を居住の用に供すること、又は贈与を受けた年の翌年の年末までに居住していること。

家屋の床面積は50㎡以上で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること

中古住宅を購入した場合は、築後20年(耐火構造なら25年)以内であること(H17.4.1以後取得する一定の耐震基準構造適合耐火建築物については、築後経過年数を問わない)

増改築等の場合は、工事費用が100万円以上であること、増改築後の床面積が50㎡以上であること、その他の要件を満たしていること

#### <その他>

住宅取得等資金の贈与を受けた者は、次の要件を満たす者であること

贈与を受けた時に、日本に住所を有する者又は日本国籍を有する者でその贈与前5年以内のいずれかの時に日本に住所を有していたことがある者であること

資金を贈与した者(親)の直系卑属である推定相続人(子)(養子又は代襲相続人を含む)であること

贈与を受けた年の1月1日現在、20歳以上である子であること

贈与を受けた年分の合計所得金額が2,000万円以下である者

## 新築住宅の取得時期及び入居時期

『(1)住宅取得等資金の相続時精算課税の特例』の場合と同様です(27頁参照)。

## 適用除外

『(1)住宅取得等資金の相続時精算課税の特例』の場合と同様です(27頁参照)。

## 適用上のポイント

父母だけでなく、祖父母からの贈与も対象

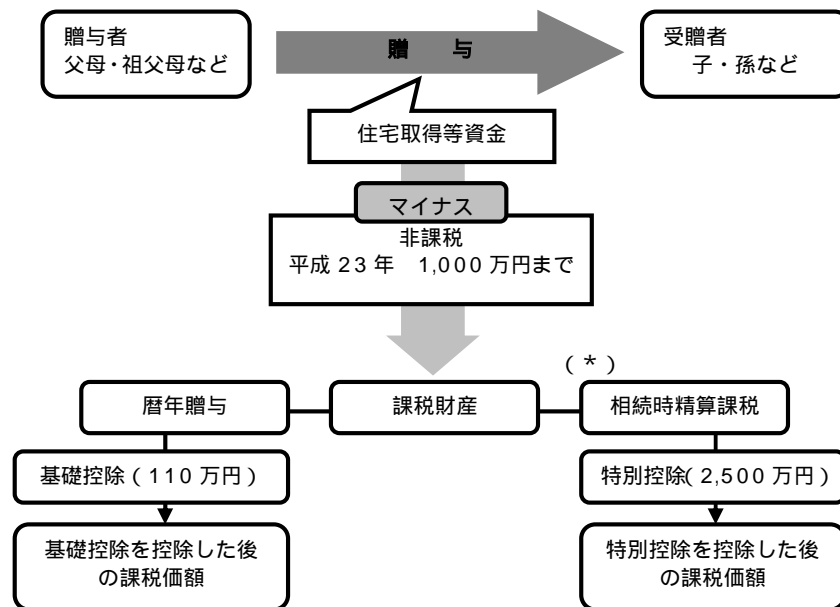
贈与期間は平成23年12月31日までの贈与が対象

非課税特例適用後の残額に対して暦年課税における基礎控除額(110万円)若しくは相続時精算課税に係る特別控除額(2,500万円)の適用ができる

暦年贈与による贈与であっても相続開始3年以内の贈与に係る生前贈与加算の対象とはならない

相続時精算課税を選択している者においても非課税金額に相当する部分は相続財産の価額に加算する必要はない

住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年12月31日までに居住することが確実であるとして本特例の適用を受けた場合において、同日までに居住していないときは、同日から2か月以内に修正申告書を提出しなければならない。この修正申告書を故意に提出しない場合は、5年以下の懲役又は500万円以下の罰金に処することとされている。(26頁に記載の「住宅取得等資金の相続時精算課税の特例」も同様の取扱い)。

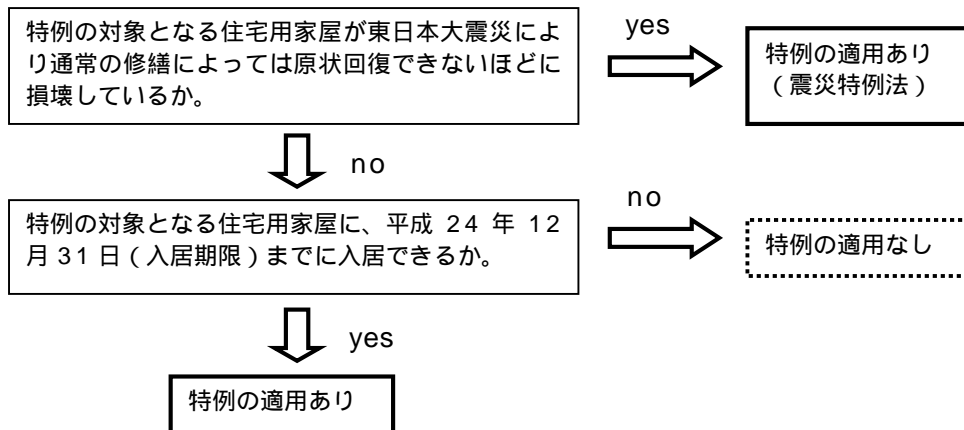


(\*) 祖父母から孫(養子及び代襲相続人を除く)への贈与の場合は相続時精算課税の適用を受けることができません。

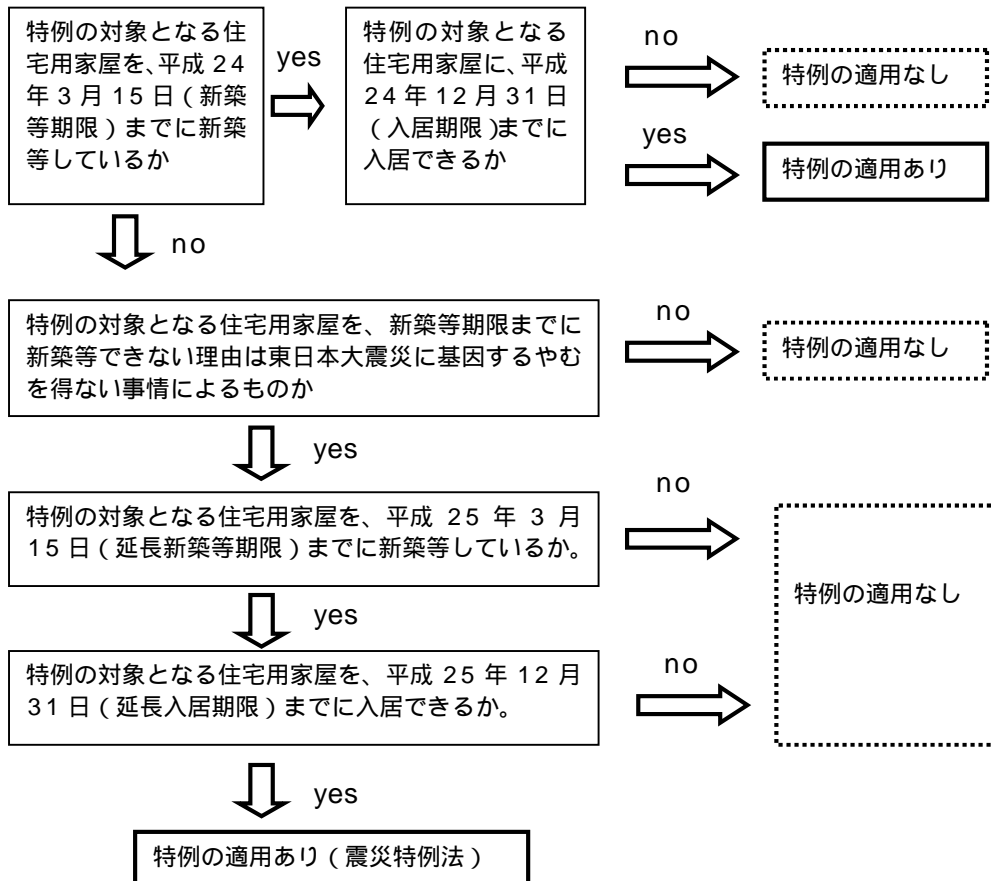
### (3) 震災特例法の取扱い

上記(1)又は(2)の適用を受けようとしたマイホームが東日本大震災により滅失し、入居できなくなった場合、又は、特例の適用を受けようとしていた者が東日本大震災により入居が困難となった場合、本来であれば上記(1)又は(2)の特例の要件を満たしませんが、震災特例法に基づき一定の要件を満たせば入居要件等が免除又は延長され、これらの特例の適用が可能になります。適用判定のフローチャート(平成23年1月1日から平成23年3月10日までに住宅取得等資金の贈与を受けた場合のフローチャート)は以下の通りです。

#### 平成23年3月10日までに特例の対象となる住宅用家屋の新築等した場合



#### 平成23年3月11日以降に特例の対象となる住宅用家屋を新築等する場合



## 4. 贈与税の配偶者控除

婚姻期間が 20 年以上の配偶者から居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けた場合の贈与税は、贈与税の基礎控除（110 万円）とは別に 2,000 万円を配偶者控除額として控除して計算することができます。

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与を受けた} \\ \text{資産の価額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者控除} \\ \text{2,000 万円} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除} \\ \text{110 万円} \\ \hline \end{array} \right) \times \text{贈与税の税率}$$

### 適用を受けるための条件

#### 婚姻期間の判定

婚姻期間が 20 年以上あるかどうかは、婚姻期間の届け出のあった日から贈与の日までの期間によって計算します。したがって、入籍していない期間は婚姻期間に含めません。なお、婚姻期間に 1 年未満の端数があるときは、その端数は切り捨てて判定します。

#### 贈与財産の範囲

次のいずれかに該当する居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること

居住用の不動産で、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであるもの

居住用不動産を取得するための金銭で、贈与を受けた翌年の 3 月 15 日までに居住用不動産の取得に充て、かつ、同日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること

### 注意点

配偶者控除は同一の配偶者について一生に一回しか適用されない

内縁関係にある人は特例の控除対象者にならない

居住用不動産を贈与する場合は、相続税評価額が基準になるため実勢価格で 2,000 万円以上の財産を配偶者に移すことができる

## 5 . 不動産の名義に関する注意点

### 2人以上で購入資金を負担した場合

土地や建物の取得にあたり、2人以上で購入資金を負担した場合、その負担割合に応じた登記をしないと贈与税の課税が生じます。

例えば、父が2,000万円、子が1,000万円の負担をしていたにもかかわらず、それぞれの持分を2分の1として登記すれば、 $3,000万円 \times 1/2 = 1,500万円$ がそれぞれの持分となり、子は $1,500万円 - 1,000万円 = 500万円$ の贈与を父から受けたこととなります。

したがって、この場合は、父3分の2、子3分の1として登記すれば贈与税の課税を回避できます。

### 連帯債務の場合

夫の所得水準での借入金だけでは資金が不足するため、妻との連帯債務で融資を受けるようなときには、連帯債務の負担割合で登記することが必要です。

連帯債務とは、債権者に対し、各連帯債務者がそれぞれ債務の全額について返済しなければならない義務を負う契約をいいます。連帯債務については当事者間の内部契約（次頁の合意書見本参照）により、各連帯債務者の年間所得の比率など合理的な基準によりその負担割合を定め登記に反映させることが必要です。

なお、連帯債務により取得した家屋について、一定の要件を満たす場合には、その連帯債務の各債務者について住宅ローン減税の適用を受けることができます。

### 連帯保証の場合

連帯保証とは、主たる債務者がその債務の弁済ができなくなった場合に、連帯してその債務の弁済にあたる義務を負う契約です。そのため、登記に反映させる必要はありません。

なお、連帯保証人については、住宅ローン減税の適用は受けられません。

### 親子リレーローンの場合

例えば、父が高齢のため長期の住宅ローンを組むことができず、かつ、子単独では所得が少ないため十分な住宅ローンを組むことができない場合には、親子リレーローンを活用することにより、それぞれの欠点を補うことができます。

この場合、親子リレーローンは、当初の借入債務者は父になり、子は債務者でも連帯債務者でもありません。（連帯保証人になっている可能性はありますが...）

したがって、建物の所有者は父1人になります。（子が自己資金を拠出していれば、その分は共有持分として登記します。）

ただし、金融機関によっては、リレーローンの名称でも、実質は連帯債務の例もありますので、契約内容に注意してください。

## 合 意 書

1. 甲及び乙は、平成\*\*年\*\*月\*\*日金銭消費貸借契約に基づき債権者株式会社 銀行から金\*\*\*\*円を連帯して借り受けたが、その債務の負担部分について下記のとおり合意した。

甲の負担部分           \*\*\*\*円

乙の負担部分           \*\*\*\*円

2. 連帯借主2名は、債権者に対する関係においては各自借受金全額を支払うべき責を負うことを確認する。但し、自己の負担部分を超えて支払ったときは、その負担部分の割合に応じて他の連帯借主に対し、求償することができるものとする。

この合意を証するため本書を作成し、各自署名押印する。

平成\*\*年\*\*月\*\*日

連帯借主（甲）

住所

氏名

印

連帯借主（乙）

住所

氏名

印

## 親子間の金銭消費貸借

親子等親族間で金銭の貸し借りをを行う場合にも、金銭消費貸借契約書を作成しておく方が望ましいといえます。書式は、一般的な金銭消費貸借契約書の雛型を基に作成し、特に公正証書で作成していなくても構いません。

その契約書に、債務の金額、返済期間、返済方法、利率などを明記しておきます。これらの条件が、通常融資を受ける場合の条件に比べ、極端に有利な契約となっていると、その部分について贈与税が課される可能性があります。また、債権者の年齢からみて明らかに生前に回収が不可能な返済期間の設定や、債務者の年収からみて返済が不可能な金額の借り入れについては、贈与とみなされることもありますので、注意が必要です。

例えば、子が親から借りるとして、1,000万円を20年返済とすると単純元本は月41,000円(年50万円)となります。子が専業主婦などの場合には、その返済資金はどこから調達するのか明らかでないと、返済能力のない借り入れ、つまり親からの贈与だろうという疑いを受けることにもなります。

さらに、最も重要なことは、返済について、子の口座から親の口座へと銀行口座を通して行い、返済を確かに行っているという証拠が残るようにしておくことです。

### 親子間の金銭消費貸借契約における注意点

債務の金額	債務者の年収から判断して返済可能な金額であるか？
返済期間	通常融資を受けた場合と同程度の返済期間であるか？ 平均余命等から判断して債権者の生前中に返済が終了するか？
返済方法	毎月、毎年等定期的な返済がなされているか？
利率	通常融資を受けた場合と同程度の利率であるか？

## 金利について

金利については、住宅の取得のために住宅金融支援機構や都市銀行などから融資を受けた場合の金利を適用すれば問題ないかと思えます。

また、贈与税には年間基礎控除として110万円の基礎控除があります。そのため、年市中金利3%・元本3,500万円であると利息が105万円となり、これを免除してもその免除額は贈与税の基礎控除の範囲内になります。

なお、貸付者には、所得税法上、受取金利分が雑所得として課税対象となりますので、他の所得と総合課税により確定申告することが必要です(貸付者がサラリーマンで一定の給与収入以下などの要件を満たす場合は、給与所得以外の所得が20万円以下であれば申告する必要はありません。)

収入印紙

## 金銭消費貸借契約書

貸主                      と、借主                      との間に、次のとおり金銭消費貸借契約を締結した。

第1条    貸主は本日金 \* \* \* \* \* 円也を借主に貸し渡し、借主はたしかにこれを借り受け、受領した。

第2条    借主は、下記の事項を履行することを約した。

1. 元金は、平成 \* \* 年 \* \* 月 \* \* 日から平成 \* \* 年 \* \* 月 \* \* 日まで毎月 \* \* 日限り金 \* \* \* \* \* 円あて計 \* \* 回の月賦で返済する。
2. 利息は年利率 \* %と定め、毎月 \* \* 日限りその月分を支払う。
3. 期限後または期限の利益を失ったときは、以後完済にいたるまで年利率 \* %の損害遅延金を支払う。
4. 次の場合には、期限の利益を失い、何ら催告を要しないでただちに元金を完済すること
  - 割賦金及び利息を期限に支払わないとき
  - 他の債務者から強制執行（仮差押を含む。）を受けたとき
  - 他の債務により、競売、破産又は会社更生の手続き開始があったとき
  - その他本契約に違反したとき

上の金銭消費貸借契約を証するため本契約書 2 通を作成し、各当事者署名押印のうえ、各 1 通を所持します。

平成 \* \* 年 \* \* 月 \* \* 日

貸主    住所  
          氏名

借主    住所  
          氏名

印

印

消費貸借に関する契約書に貼付する印紙税

課税標準（契約金額）	税額（1 通につき）	課税標準（契約金額）	税額（1 通につき）
10 万円以下のもの	200 円	1 億円以下のもの	60,000 円
50 万円以下のもの	400 円	5 億円以下のもの	100,000 円
100 万円以下のもの	1,000 円	10 億円以下のもの	200,000 円
500 万円以下のもの	2,000 円	50 億円以下のもの	400,000 円
1,000 万円以下のもの	10,000 円	50 億円を超えるもの	600,000 円
5,000 万円以下のもの	20,000 円	契約金額の記載のないもの	200 円

契約金額が 1 万円未満のときは非課税

---

## ・ 所得税の確定申告の仕方

サラリーマンは、年末調整により所得税が精算されますので、通常は確定申告をする必要はありません。しかし、マイホームを売却して譲渡益が発生している場合や、売却・購入することにより、源泉徴収された所得税が還付される場合は、還付を受けるための申告書を提出する必要があります。

### 確定申告の時期

所得税は、暦年ベースで課税され、毎年1月1日から12月31日までの1年間の所得について、翌年2月16日から3月15日までの間に申告しなければなりません。しかし、還付を受けるための申告は、年が明ければ2月15日以前でも受け付けてもらえます。

申告書を提出すると、約2ヶ月程度で本人の金融機関の口座（確定申告書に希望する口座を記入します。）に振り込まれる方法で還付されます。

混雑する確定申告時期を避けて、なるべく早めに申告して税金の還付を受けられるとよいでしょう。

### 確定申告の提出先と提出方法

原則として、住所を管轄する税務署へ提出することとなっています。

提出方法としては、税務署に確定申告書を持参して提出する方法のほか、郵送により提出する方法、電子申告により提出する方法も可能です。

提出する際には、提出したことの証明やあとで内容を確認する時のために、提出する申告書と同じ内容を記載した申告書の控えを持参し、その控えに受付印を押印してもらうことをお勧めします。郵送の場合には、控えの用紙と返信用封筒（宛先の記載をして切手を貼ったもの）を同封すれば、受付印を押印した控えを送り返してもらえます。電子申告の場合には、e-Tax（国税電子申告・納税システム <http://www.e-tax.nta.go.jp/>）に、あらかじめ開始届出書を提出し、登録をしておけばインターネット経由で国税に関する申告や納税、申請・届出などの手続きができます（ただし、添付書類等は別途提出が必要になります）。なお、電子申告する場合は、平成19年分から平成24年分までのいずれか1回所得税額から最高4,000円（その年分の所得税額を限度とします。平成24年分は最高3,000円に縮小されます。）の控除を受けることができます。

確定申告書の記載方法がわからない場合は、税務署に行けば、税務署の職員が教えてくれます。また、確定申告時期には、市役所や駅のターミナルなどで税理士による無料相談会（相談内容について制限がある場合もありますので事前にご確認下さい）が催され記載方法の指導を行っていますので、利用されるとよいでしょう。

## 所得税の納付が必要な場合

3月15日までに税務署指定の納付書（税務署においてあります）に納付する税額を記載し、金融機関に持参して納付します。3月15日を過ぎると延滞税や加算税が別途かかりますので、注意が必要です。

また、その他の納付の方法として「振替納税制度」があり、これは指定の金融機関の預金口座から自動的に納税が行われる方法で、振替日は例年4月中旬頃です。なお、既に振替納税制度を利用されている方が、転居等により申告書の提出先の税務署が変更になった場合には、転居先の所轄税務署へ再度振替納税の手続きをする必要があります。

## 共有名義の不動産を売却・購入した場合

共有名義の場合は、それぞれが確定申告書を提出する必要があります。

## 確定申告書の必要資料<共通資料>

書 類	請求先	備 考
確定申告書	税務署	
給与所得の源泉徴収票の原本	勤務先	給与所得者の場合
銀行名・支店名・口座番号のわかるもの	—	還付金の振込口座を確定申告書に記載します（本人の口座に限ります）
印鑑	—	申告書に押印します（認印可）

### <資産を売却した場合>

譲渡所得の内訳書（計算明細書）	税務署	
売買契約書の写し	—	
売却時の費用の領収書の写し	—	仲介手数料・売渡証書作成費用・契約書の印紙代・固定資産税精算書など
売却した資産の購入時の売買契約書・請負契約書の写し（1・2）	—	取得費を計算するための書類として不明な場合には、譲渡収入の5%が概算取得費となります
売却した資産の購入時の費用の領収書の写し（1・2）	—	仲介手数料・登記費用・契約書の印紙代・不動産取得税・固定資産税精算書など

#### 1 相続又は贈与により取得した資産を売却した場合

被相続人又は贈与をした者の購入時の取得日・取得価額を引き継ぎますので、被相続人又は贈与をした者が購入した時の資料が必要になります。

#### 2 過去に買換え・交換の特例の適用を受けて取得した資産を売却する場合

買換えや交換をする前の資産の取得価額を引き継ぎますので、上記資料に加えて、買換えや交換をする前の資産の資料も必要です。また、適用を受けた年の「確定申告書」「譲渡所得の計算明細書」も必要になります。

## 特例の適用を受ける場合の添付資料

確定申告書の必要資料<共通資料>のほか、下記の資料を添付します。

### (1). 居住用財産の3,000万円特別控除

書 類	請求先	備 考
譲渡資産の所在地の住民票	市役所 区役所	譲渡をした日から2ヶ月経過後に交付を受けたもの

住民票を添付できない場合は…

この特例は、その譲渡した資産に居住していなければ適用を受けることができません。そのため、居住していたことを証明するための書類として住民票の添付が必要になるのですが、子の学区の都合などの理由により譲渡した資産の所在地において住民登録をしていなかった場合には、住民票に代えて下記の資料を添付して居住していたことを証明します。これは、その他の居住用財産の特例についても同じです。

戸籍の附票の写し（譲渡をした日から2ヶ月経過後に交付を受けたもの）

住民票を移転していないことの原因を記載した書類

譲渡した資産に住んでいたことを証明する書類（電気・ガス・水道等の領収書など）

### (2). 居住用財産の軽減税率

書 類	請求先	備 考
譲渡資産の所在地の住民票	市役所 区役所	譲渡をした日から2ヶ月経過後に交付を受けたもの
譲渡資産の登記簿謄（抄）本	法務局	所有期間が確認できるもの

### (3). 特定の居住用財産の買換え特例

書 類	請求先	備 考
譲渡資産の所在地の住民票	市役所 区役所	譲渡をした日から2ヶ月経過後に交付を受けたもの
買換資産の所在地の住民票		確定申告書の提出時にまだ入居していない場合には、住民票の代わりに、まだ入居していない旨及び入居予定日を記載した書類
被相続人の住民票		父母等から相続により取得していた住宅についてこの適用を受ける場合
譲渡資産の登記簿謄（抄）本	法務局	所有期間が確認できるもの
買換資産の登記簿謄（抄）本		家屋の床面積がわかるもの
買換承認申請書	税務署	確定申告書の提出時に買換資産を取得していない場合

買換資産が中古家屋で築年数要件を満たさない場合には一定の耐震基準を満たす事を証明する書類が必要になります。この書類は次のものなどが該当します。

建築士等が交付する耐震基準適合証明書

に係る判断理由等に関する書類

建築士等の資格を証明する免許証の写し

**(4). 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除**

イ。「居住用財産の譲渡損失の損益通算」のみの適用を受ける場合には、**確定申告書の必要資料<共通資料>**（他に、特に添付する資料はありません。）

ロ。「特定の居住用財産の買換え等による譲渡損失の繰越控除」の適用を受ける場合には、下記に掲げる資料

ハ。「特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除」の適用を受ける場合には、下記に掲げる資料  
**<売却した年分>**

書 類	口	ハ	請求先	備 考
居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書 翌年以降に繰り越される特定居住用財産の譲渡損失の金額の計算書			税務署	
譲渡資産の登記簿謄（抄）本			法務局	所有期間が確認できるもの（ロの場合は、土地等が含まれている場合にはその土地の面積を明らかにするもの）
譲渡資産の所在地の住民票			市役所 区役所	譲渡をした日から2ヶ月経過後に交付を受けたもの
譲渡資産に係る住宅借入金等の残高証明書	×		金融機関	譲渡契約締結日の前日のもの（買換資産を先行取得している場合には、譲渡契約締結月の6ヶ月前の月の最初の日）
買換資産の登記簿謄（抄）本		×	法務局	家屋の床面積がわかるもの
買換資産の売買契約書の写し		×	-	改修工事の年月日がわかるもの
買換資産の所在地の住民票		×	市役所 区役所	
買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書		×	金融機関	

**<売却した年の翌年以降>**

売却した年の翌年以降も下記の書類を添付して確定申告書を提出することで、繰越損失の金額をその年の所得から控除することができます。

書 類	口	ハ	請求先	備 考
譲渡損失の繰越控除の計算に関する明細書			税務署	
買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書		×	金融機関	12月31日時点のもの

(5). 住宅ローン減税

	書 類	請求先	備 考
	住宅借入金（取得）等特別控除額の 計算明細書	税務署	
	住民票	市役所 区役所	
	住宅取得資金に係る借入金の 年末残高等証明書	金融機関	
新 築 購 入 の 場 合	家屋の登記簿謄（抄）本	法務局	家屋の床面積がわかるもの
	土地・家屋の請負契約書又は売 買契約書の写し	—	新築又は取得年月日や取得価額がわ かるもの
	認定長期優良住宅の新築等に係 る住宅ローン控除の場合には、 長期優良住宅建築等計画の認定 通知書の写し及び住宅用家屋証 明書又はその写し	—	
中 古 家 屋 購 入 の 場 合	家屋の登記簿謄（抄）本	法務局	家屋の床面積がわかるもの
	土地・家屋の売買契約書の写し	—	取得年月日や取得価額がわかるもの
	築年数要件を満たさない場合に は一定の耐震基準を満たす事を 証明する書類	—	左記の耐震基準を満たす事を証明す る書類については38頁参照
増改築 の 場 合	家屋の登記簿謄（抄）本	法務局	家屋の床面積がわかるもの
	家屋の請負契約書の写し	—	増改築等の年月日や工事の費用がわ かるもの
	補助金等又は住宅取得等資金の 額を証する書類		平成23年6月30日以降に改修工事 の契約をし、補助金等の交付又は住宅 取得等資金の贈与の特例の適用を受 けている場合に必要
	建築確認済証、検査済証、又は 増改築等工事証明書	—	増改築等工事証明書は建築士等より 交付を受けたもの

バリアフリー改修の場合には、上記書類のほか介護保険の被保険者証の写しなど、この特例の適用対象者であることを明らかにする書類の添付が必要となります。

2年目以降については、上記のとおりと税務署から送られてくる「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書及び「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書（前年以前の年末調整の際に既に提出している場合は不要）」を勤務先に提出すれば年末調整で還付されます。

**(6). 住宅耐震改修特別控除**

書 類	請求先	備 考
住宅耐震改修特別控除額の計算明細書	税務署	
住民票	市役所 区役所	
家屋の登記簿謄(抄)本	法務局	家屋の建築時期がわかるもの
家屋の請負契約書の写し	—	改修工事の年月日や工事の費用がわかるもの
補助金等の額を証する書類	—	平成23年6月30日以降に改修工事の契約をし、補助金等の交付を受けている場合に必要
住宅耐震改修証明書	—	証明書の請求方法は2通りあります。 市による適用対象区域の家屋であることの証明+建築士等(建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関)等の証明 市によるすべての事項についての証明

**(7). バリアフリー改修工事等特別控除、省エネ改修工事等特別控除**

書 類	請求先	備 考
住宅特定改修特別控除額の計算明細書	税務署	
住民票	市役所 区役所	
家屋の登記簿謄(抄)本	法務局	家屋の床面積がわかるもの
家屋の請負契約書の写し	—	改修工事の年月日や工事の費用がわかるもの
補助金等の額を証する書類	—	平成23年6月30日以降に改修工事の契約をし、補助金等の交付を受けている場合に必要
増改築等工事証明書	—	増改築等工事証明書は建築士等より交付を受けたもの

バリアフリー改修の場合には、上記書類のほか介護保険の被保険者証の写しなど、この特例の適用対象者であることを明らかにする書類の添付が必要となります。

**(8). 認定長期優良住宅新築等特別控除**

書 類	請求先	備 考
認定長期優良住宅新築等特別控除額の計算明細書	税務署	
住民票	市役所 区役所	
家屋の登記簿謄(抄)本	法務局	家屋の床面積がわかるもの
家屋の請負契約書又は売買契約書の写し	—	新築又は取得年月日がわかるもの
長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書	—	住宅用家屋証明書については、市町村等による交付を受けたものであるが、認定長期優良住宅建築証明書は建築士又は検査機関等による交付を受けたもの

## 贈与税の確定申告の仕方

### 確定申告の時期

贈与税も暦年ベースで課税されます。1月1日から12月31日までの1年間に贈与を受けたすべての資産について、翌年2月1日から3月15日までの間に申告しなければなりません。ただし、1年間に贈与を受けた金額の合計額が110万円以下であれば申告する必要はありません。

### 申告書の提出先と提出方法、納付方法について

所得税の確定申告と同様です。(36頁参照)

### 贈与税の申告書の必要資料<共通資料>

書類	請求先	備考
贈与税の申告書	税務署	
贈与契約書の写しなど	—	贈与があったことを証明する書類として
印鑑	—	申告書に押印します(認印可)

### 特例の適用を受ける場合の添付資料

確定申告書の必要資料<共通資料>のほか、下記の資料を添付します。

#### (1) 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

下記に掲げるA又はBの区分に応じて、添付資料が異なります。

A 住宅取得等資金の贈与を受けた人で、住宅用家屋の新築又は取得(既存住宅用家屋の取得を含む。)をする者

次に掲げる区分に応じ、下表の を付した書類を申告書に添付します。

イ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をして居住した者

ロ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をしたが居住していない者

ハ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築に係る工事が完了していない者

ニ 震災特例法の適用を受ける者

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					相続時精算課税選択届出書
					<p>受贈者の戸籍の謄本若しくは抄本及び戸籍の附票の写しその他の書類で下記～までの内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限る。）</p> <p>受贈者の氏名、生年月日</p> <p>受贈者が20歳に達した時以後の住所又は居所</p> <p>受贈者が贈与者の推定相続人に該当すること</p>
					<p>贈与者の住民票の写し及び贈与者の戸籍の附票の写しその他の書類で下記及び内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限る。）</p> <p>贈与者の氏名、生年月日</p> <p>贈与者の平成15年1月1日以後の住所又は居所</p>
					<p>贈与者の相続時精算課税選択届出書の提出により相続時精算課税の適用を受ける財産に係る贈与をしたことを証する書類その他の書類で当該贈与者が相続時精算課税選択届出書の提出により相続時精算課税の適用を受ける財産に係る贈与をしたことを明らかにする書類（「相続時精算課税に係る財産を贈与した旨の確認書」）</p>
					<p>住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分のその贈与者に係る贈与税の課税価格及び贈与税の額その他の贈与税の額の計算に関する明細書（「申告書第二表（相続時精算課税の計算明細書）」に必要事項を記載する。）</p>
					<p>受贈者の住民票の写し（新築又は取得をした住宅用家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）</p>
					<p>新築又は取得をした住宅用家屋に関する登記簿の謄本又は抄本（取得した住宅用家屋が建築後使用されたことのある家屋で、登記簿の謄本又は抄本によって床面積が明らかでないときには、これを明らかにする書類も必要となる。）</p> <p>住宅取得等資金によりその住宅用家屋の新築又は取得とともにその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利を取得する場合には、その「土地又は土地の上に存する権利に関する登記簿の謄本又は抄本」も併せて提出する。</p> <p>中古家屋を取得した場合において、当該家屋が築年数要件を満たさないときは一定の耐震基準を満たす事を証明する書類（38頁参照）</p>
					<p>住宅用家屋の新築又は取得後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類</p>

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときには遅滞なく住民票の写し（新築又は取得をした住宅用家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）を所轄税務署長に提出することを約する書類</p> <p>住宅用家屋を居住の用に供したときには、遅滞なく住民票の写しを提出する。</p>
					住宅用家屋の新築の工事の請負契約書その他の書類でその家屋が住宅用家屋に該当することを明らかにするもの又はその写し
					住宅用家屋の新築工事の状態が屋根（屋根の骨組みを含む。）を有し、土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にあることを証するこの工事を請け負った建設業者等の書類で、この工事の完了予定年月日の記載があるもの
					<p>住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときは遅滞なくその家屋に関する登記簿の謄本又は抄本及び住民票の写し（新築又は取得をした住宅用の家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）を所轄税務署長に提出することを約する書類で、居住の用に供する予定時期の記載のあるもの</p> <p>住宅用家屋を居住の用に供したときには、遅滞なく登記簿の謄本又は抄本及び住民票の写しを提出する。</p>
					震災特例法の適用を受けようとする旨を証する書類
					<p>住宅用家屋の新築又は取得したときは遅滞なく次に掲げる書類を所轄税務署長に提出することを約した書類</p> <p>住宅用家屋に係る登記簿の謄本</p> <p>新築又は取得した住宅用家屋をP27に記載の適用除外となる者以外の者との請負契約等により新築又は取得したことを明らかにする書類</p>

B 住宅取得等資金の贈与を受けた人で、住宅用の家屋の増改築等をする者

次に掲げる区分に応じ、下表の を付した書類を申告書に添付します。

イ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等をして居住した者

ロ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等をしたが、居住していない者

ハ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等が完了していない者

ニ 震災特例法の適用を受ける者

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					相続時精算課税選択届出書
					受贈者の戸籍の謄本若しくは抄本その他の書類で下記の内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限る。） 受贈者の氏名、生年月日 受贈者が贈与者の推定相続人に該当すること
					贈与者の住民票の写し及び贈与者の戸籍の附票の写しその他の書類で下記及びの内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限る。） 贈与者の氏名、生年月日 贈与者の平成15年1月1日以後の住所又は居所
					贈与者の相続時精算課税選択届出書の提出により相続時精算課税の適用を受ける財産に係る贈与をしたことを証する書類その他の書類で当該贈与者が相続時精算課税選択届出書の提出により相続時精算課税の適用を受ける財産に係る贈与をしたことを明らかにする書類（「相続時精算課税に係る財産を贈与した旨の確認書」）
					住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分のその贈与者に係る贈与税の課税価格及び贈与税の額その他の贈与税の額の計算に関する明細書（「申告書第二表（相続時精算課税の計算明細書）」に必要事項を記載する。）
					受贈者の戸籍の附票の写しその他の書類で、下記の内容を証する書類（増改築等家屋を居住の用に供した日以後に作成されたものに限る。） 受贈者が20歳に達した時以後の住所又は居所 受贈者が増改築等前に増改築等家屋に居住していたこと 受贈者が増改築等後に増改築等家屋に居住していること

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>居住の用に供している家屋の増改築等に係る工事が、次に掲げるいずれかの工事に該当するものであることを証する書類</p> <p>A その工事が増築、改築、建築基準法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕又は同条第 15 号に規定する大規模の模様替である場合には、建築主事から交付を受けた建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認済証の写し、建築主事等から交付を受けた建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証の写し又は建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>B その工事が区分所有建物について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p style="padding-left: 40px;">その区分所有する部分の主要構造部である床及び最下階の床の過半又は主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替</p> <p style="padding-left: 40px;">その区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。）</p> <p style="padding-left: 40px;">その区分所有する部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。）</p> <p>C その工事が家屋（区分所有建物については贈与を受けた人が区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>D その工事が家屋について行う次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p style="padding-left: 40px;">建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 の規定 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準</p>

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>増改築等をした家屋（増改築等家屋という。）に関する登記簿の謄本又は抄本</p> <p>ただし、その登記簿の謄本又は抄本により、その増改築等家屋が次のいずれかに該当すること（その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものに限る。）が明らかでない場合には、それを明らかにする書類又はその写しの提出が必要となる。</p> <p>一棟の家屋で床面積が50㎡以上であること</p> <p>区分所有建物でその区分所有する部分の床面積が50㎡以上であること</p> <p>住宅取得等資金によりその増改築等とともにその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利を取得する場合には、その「土地又は土地の上に存する権利に関する登記簿の謄本又は抄本」も併せて提出する。</p>
					<p>増改築等家屋の増改築等に係る工事の請負契約書その他の書類で、その増改築等をした年月日並びにその増改築等に係る工事に要した費用の額及びその明細を明らかにするもの又はその写し</p>
					<p>増改築等後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類</p>
					<p>増改築等家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときは遅滞なく の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類</p>
					<p>増改築等をしている家屋が次に該当すること（その家屋の床面積の2分の1に相当する部分が専ら居住の用に供されるものに限る。）を明らかにする工事の請負契約書その他の種類又はその写し</p> <p>一棟の家屋で床面積が50㎡以上であること</p> <p>区分所有建物でその区分所有する部分の床面積が50㎡以上であること</p>
					<p>増改築等をしている家屋の増改築等に係る工事の状態が、増築又は改築部分の屋根（屋根の骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にあることを証するこの工事を請け負った建設業者等の書類で、この工事の完了予定年月日の記載があるもの</p>
					<p>増改築等に係る工事が完了したときは遅滞なく上記 、 及び の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類</p> <p>増改築等に係る工事が完了したときは遅滞なく上記 、 及び の書類を提出する。</p>
					<p>震災特例法の適用を受ける旨を記載した書類</p>
					<p>増改築したときは遅滞なく次に掲げる書類を所轄税務署長に提出することを約する書類</p> <p>上記 に記載の書類</p> <p>増改築等をした住宅用家屋の登記簿謄本</p> <p>増改築等をした住宅用家屋の増改築等に係る工事請負契約書（増改築等をした年月日、工事の費用の額及びその明細がわかるもの）</p> <p>P27 に記載の適用除外となる者以外の者との請負契約により増改築等をしたことを明らかにする書類</p>

**(2). 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例**

下記に掲げる A 又は B の区分に応じて、添付資料が異なります。

A 住宅取得等資金の贈与を受けた人で、住宅用家屋の新築又は取得（既存住宅用家屋の取得を含む。）をする者

次に掲げる区分に応じ、下表の を付した書類を申告書に添付します。

イ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をして居住した者

ロ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をしたが、居住していない者

ハ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅用家屋の新築に係る工事が完了していない者

二 震災特例法の適用を受ける者

	イ	ロ	ハ	二	提出書類
					住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分のその贈与者に係る贈与税の課税価格及び贈与税の額その他の贈与税の額の計算に関する明細書で住宅取得等資金の贈与をした者ごとに次に掲げる事項の記載があるもの 住宅取得等資金を贈与により取得した日 住宅取得等資金の金額 住宅取得等資金のうち、この非課税制度の適用を受ける部分の金額 住宅取得等資金の贈与をした者との続柄
					受贈者の戸籍の謄本その他の書類で下記 及び の内容を証する書類 受贈者の氏名、生年月日 贈与者が受贈者の直系尊属に該当すること
					受贈者の住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分の所得税の合計所得金額を明らかにする書類（所得税の確定申告書を納税地の所轄税務署長に提出した受贈者にとっては、その旨を記載した書類）
					受贈者の住民票の写し（新築又は取得をした住宅用家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>新築又は取得をした住宅用家屋に関する登記簿の謄本又は抄本（取得した住宅用家屋が建築後使用されたことのある家屋で、登記簿の謄本又は抄本によって床面積が明らかでないときには、これを明らかにする書類も必要となる。）</p> <p>住宅取得等資金によりその住宅用家屋の新築又は取得とともにその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利を取得する場合には、その「土地又は土地の上に存する権利に関する登記簿の謄本又は抄本」も併せて提出する。</p> <p>中古家屋を取得した場合において、当該家屋が築年数要件を満たさないときは一定の耐震基準を満たす事を証明する書類（38頁参照）</p>
					住宅用家屋の新築又は取得後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類
					<p>住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときには遅滞なく住民票の写し（新築又は取得をした住宅用家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）を所轄税務署長に提出することを約する書類</p> <p>住宅用家屋を居住の用に供したときには、遅滞なく住民票の写しを提出する。</p>
					住宅用家屋の新築の工事の請負契約書その他の書類でその家屋が住宅用家屋に該当することを明らかにするもの又はその写し
					住宅用家屋の新築工事の状態が屋根（屋根の骨組みを含む。）を有し、土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にあることを証するこの工事を請け負った建設業者等の書類で、この工事の完了予定年月日の記載があるもの
					<p>住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときは遅滞なくその家屋に関する登記簿の謄本又は抄本及び住民票の写し（新築又は取得をした住宅用の家屋の所在場所が本人の住所として記載されているもので、その家屋に居住した日以後に作成されたものに限る。）を所轄税務署長に提出することを約する書類で、居住の用に供する予定時期の記載のあるもの</p> <p>住宅用家屋を居住の用に供したときには、遅滞なく登記簿の謄本又は抄本及び住民票の写しを提出する。</p>
					震災特例法の適用を受ける旨を記載した書類
					<p>住宅用家屋の新築又は取得したときは遅滞なく次に掲げる書類を所轄税務署長に提出することを約した書類</p> <p>住宅用家屋に係る登記簿の謄本</p> <p>新築又は取得した住宅用家屋を P27 に記載の適用除外となる者以外の者との請負契約等により新築又は取得したことを明らかにする書類</p>

B 住宅取得等資金の贈与を受けた人で、住宅用の家屋の増改築等をする者

次に掲げる区分に応じ、下表の を付した書類を申告書に添付します。

- イ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等をして居住した者
- ロ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等をしたが居住していない者
- ハ 住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供している家屋の増改築等が完了していない者

二 震災特例法の適用を受ける者

	イ	ロ	ハ	二	提出書類
					<p>住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分のその贈与者に係る贈与税の課税価格及び贈与税の額その他の贈与税の額の計算に関する明細書で住宅取得等資金の贈与をした者ごとに次に掲げる事項の記載があるもの</p> <p>住宅取得等資金を贈与により取得した日 住宅取得等資金の金額 住宅取得等資金のうち、この非課税制度の適用を受ける部分の金額 住宅取得等資金の贈与をした者との続柄</p>
					<p>受贈者の戸籍の謄本その他の書類で下記 及び の内容を証する書類</p> <p>受贈者の氏名、生年月日 贈与者が受贈者の直系尊属に該当すること</p>
					<p>受贈者の住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年分の所得税の合計所得金額を明らかにする書類(所得税の確定申告書を納税地の所轄税務署長に提出した受贈者にとっては、その旨を記載した書類)</p>
					<p>受贈者の戸籍の附票の写しその他の書類で下記 及び の内容を証する書類(増改築等家屋を居住の用に供した日以後に作成されたものに限る。)</p> <p>受贈者が増改築等前に増改築等家屋に居住していたこと 受贈者が増改築等後に増改築等家屋に居住していること</p>

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>居住の用に供している家屋の増改築等に係る工事が、次に掲げるいずれかの工事に該当するものであることを証する書類</p> <p>A その工事が増築、改築、建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替である場合には、建築主事から交付を受けた建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の写し、建築主事等から交付を受けた建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の写し又は建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>B その工事が区分所有建物について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>その区分所有する部分の主要構造部である床及び最下階の床の過半又は主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替</p> <p>その区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。）</p> <p>その区分所有する部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。）</p> <p>C その工事が家屋（区分所有建物については贈与を受けた人が区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>D その工事が家屋について行う次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替である場合には、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準</p>

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					<p>増改築等をした家屋（増改築等家屋という。）に関する登記簿の謄本又は抄本</p> <p>ただし、その登記簿の謄本又は抄本により、その増改築等家屋が次のいずれかに該当すること（その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものに限る。）が明らかでない場合には、それを明らかにする書類又はその写しの提出が必要となる。</p> <p>一棟の家屋で床面積が50㎡以上であること</p> <p>区分所有建物でその区分所有する部分の床面積が50㎡以上であること</p> <p>住宅取得等資金によりその増改築等とともにその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利を取得する場合には、その「土地又は土地の上に存する権利に関する登記簿の謄本又は抄本」も併せて提出する。</p>
					<p>増改築等家屋の増改築等に係る工事の請負契約書その他の書類で、その増改築等をした年月日並びにその増改築等に係る工事に要した費用の額及びその明細を明らかにするもの又はその写し</p>
					<p>増改築等後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類</p>
					<p>増改築等家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住の用に供したときは遅滞なく の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類</p>
					<p>増改築等をしている家屋が次に該当すること（その家屋の床面積の2分の1に相当する部分が専ら居住の用に供されるものに限る。）を明らかにする工事の請負契約書その他の種類又はその写し</p> <p>一棟の家屋で床面積が50㎡以上であること</p> <p>区分所有建物でその区分所有する部分の床面積が50㎡以上であること</p>
					<p>増改築等をしている家屋の増改築等に係る工事の状態が、増築又は改築部分の屋根（屋根の骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物と認められる時以後の状態にあることを証するこの工事を請け負った建設業者等の書類で、この工事の完了予定年月日の記載があるもの</p>
					<p>増改築等に係る工事が完了したとき(増改築等家屋を居住の用に供した時が工事完了の時後となる場合には、居住の用に供したとき)は遅滞なく上記 、 及び の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類</p> <p>増改築等に係る工事が完了したときは遅滞なく上記 、 及び の書類を提出する。</p>
					<p>震災特例法の適用を受ける旨を記載した書類</p>

	イ	ロ	ハ	ニ	提出書類
					増改築したときは遅滞なく次に掲げる書類を所轄税務署長に提出することを約する書類 上記に記載の書類 増改築等をした住宅用家屋の登記簿謄本 増改築等をした住宅用家屋の増改築等に係る工事請負契約書（増改築等をした年月日、工事の費用の額及びその明細がわかるもの） P27 に記載の適用除外となる者以外の者との請負契約により増改築等をしたことを明らかにする書類

### (3). 贈与税の配偶者控除

	書類	請求先	備考
	受贈者の戸籍の謄本又は抄本及び戸籍の附票	市役所 区役所	贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成されたもの
	受贈者の住民票の写し	市役所 区役所	転居後のもの（戸籍の附票に転居後の住所が記載されている場合は不要）
	贈与により取得した居住用不動産の登記簿謄本又は抄本	法務局	

## 管轄税務署一覧

### 大阪府

署名	管轄区域	所在地	電話番号
東	中央区 (南税務署管内の地域を除く)	〒540-8557 大阪市中央区大手前1丁目5-63 (大阪合同庁舎第3号館)	(06) 6942-1101
西	西区	〒550-8586 大阪市西区川口2丁目7-9	(06) 6583-4624
港	港区、大正区	〒552-0003 大阪市港区磯路3丁目20-11	(06) 6572-3901
南	中央区のうち、安堂寺町1・2丁目、上汐1・2丁目、上本町西1～5丁目、瓦屋町1～3丁目、高津1～3丁目、島之内1・2丁目、心斎橋筋1・2丁目、千日前1・2丁目、宗右衛門町、谷町6～9丁目、東平1・2丁目、道頓堀1・2丁目、中寺1・2丁目、難波1～5丁目、難波千日前、西心斎橋1・2丁目、日本橋1・2丁目、東心斎橋1・2丁目、松屋町、南船場1～4丁目	〒542-8586 大阪市中央区谷町7丁目5-23	(06) 6768-4881
浪速	浪速区	〒556-0011 大阪市浪速区難波中3丁目13-9	(06) 6632-1131
天王寺	天王寺区	〒543-0033 大阪市天王寺区堂ヶ芝2丁目11-25	(06) 6772-1281
北	北区 (大淀税務署管内の地域を除く)	〒530-8585 大阪市北区南扇町7-13	(06) 6313-3371
大阪福島	福島区、此花区	〒553-8567 大阪市福島区玉川2丁目12-28	(06) 6448-1281
西淀川	西淀川区	〒555-0024 大阪市西淀川区野里3丁目3-3	(06) 6472-1021
生野	生野区	〒544-8555 大阪市生野区勝山北5丁目22-14	(06) 6717-1231
東成	東成区	〒537-0024 大阪市東成区東小橋2丁目1-7	(06) 6972-1331
旭	旭区、都島区	〒535-8555 大阪市旭区大宮1丁目1-25	(06) 6952-3201
城東	城東区、鶴見区	〒536-8527 大阪市城東区中央2丁目14-29	(06) 6932-1271

東住吉	平野区、東住吉区	〒547-8501 大阪市平野区平野西2丁目2-2	(06)6702-0001
西成	西成区	〒557-0054 大阪市西成区千本中1丁目3-4	(06)6659-5131
住吉	住吉区、住之江区	〒558-8555 大阪市住吉区住吉2丁目17-37	(06)6672-1321
阿倍野	阿倍野区	〒545-0005 大阪市阿倍野区三明町2丁目10-29	(06)6628-0221
大淀	北区のうち池田町、浮田1・2丁目、大深町、大淀北1・2丁目、大淀中1～5丁目、大淀南1～3丁目、菅栄町、黒崎町、国分寺1・2丁目、芝田1・2丁目、茶屋町、鶴野町、天神橋5～8丁目、豊崎1～7丁目、浪花町、中崎1～3丁目、中崎西1～4丁目、中津1～7丁目、長柄中1～3丁目、長柄西1・2丁目、長柄東1～3丁目、錦町、樋之口町、本庄西1～3丁目、本庄東1～3丁目	〒531-0071 大阪市北区中津1丁目5-16	(06)6372-7221
東淀川	淀川区、東淀川区	〒532-8558 大阪市淀川区木川東2丁目3-1	(06)6303-1141
茨木	茨木市、高槻市、三島郡	〒567-8565 茨木市上中条1丁目9-21	(072)623-1131
吹田	吹田市、摂津市	〒564-8515 吹田市片山町3丁目16-22	(06)6330-3911
豊能	池田市、豊中市、箕面市、豊能郡	〒563-8688 池田市城南2丁目1-8	(072)751-2441
堺	堺区、中区、東区、西区、南区、北区	〒590-8550 堺市堺区南瓦町2-20	(072)238-5551
泉大津	泉大津市、和泉市、高石市、泉北郡	〒595-8585 泉大津市二田町1丁目15-27	(0725)33-5601
岸和田	岸和田市、貝塚市	〒596-0825 岸和田市土生町2丁目28-1	(072)438-1341
泉佐野	泉佐野市、泉南市、阪南市、泉南郡	〒598-8503 泉佐野市日根野3683-1	(072)462-3471
富田林	堺市美原区、富田林市、河内長野市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、南河内郡、	〒584-8501 富田林市若松町西2丁目1697-1	(0721)24-3281
東大阪	東大阪市	〒577-8666 東大阪市永和2丁目3-8	(06)6724-0001

八尾	八尾市、松原市、柏原市	〒581-8555 八尾市高美町3丁目2-29	(072)992-1251
枚方	枚方市、寝屋川市、交野市	〒573-8654 枚方市大垣内町2丁目9-9	(072)844-9521
門真	門真市、守口市、大東市、 四條畷市	〒571-8545 門真市殿島町8-12	(06)6909-0181

### 京都府

署名	管轄区域	所在地	電話番号
上京	上京区、北区	〒602-8555 京都市上京区一条通西洞院東入元 真如堂町358	(075)441-9171
中京	中京区	〒604-8501 京都市中京区柳馬場通二条下ル 等持寺町15	(075)241-2181
下京	下京区、南区	〒600-8181 京都市下京区間之町五条下ル大津 町8	(075)351-9161
右京	右京区、西京区、長岡京市、 向日市、乙訓郡	〒615-0007 京都市右京区西院上花田町10-1	(075)311-6366
東山	東山区、山科区	〒605-0914 京都市東山区渋谷通大和大路東入 下新シ町339-5	(075)561-1131
左京	左京区	〒606-8555 京都市左京区聖護院 <sup>えんごみ</sup> 門頓美町18	(075)761-5371
伏見	伏見区	〒612-0084 京都市伏見区 <sup>かりや</sup> 鑓屋町	(075)641-5111
福知山	福知山市、綾部市	〒620-0055 福知山市篠尾新町1丁目37	(0773)22-3121
舞鶴	舞鶴市	〒624-0913 舞鶴市字上安久240	(0773)75-0801
宇治	宇治市、城陽市、八幡市、 京田辺市、木津川市、久世 郡、綴喜郡、相楽郡	〒611-8588 宇治市大久保町井の尻60-3	(0774)44-4141
宮津	宮津市、与謝郡	〒626-8571 宮津市字鶴賀2070-14	(0772)22-3271
園部	亀岡市、南丹市、船井郡	〒622-8501 南丹市園部町小山東町平成台1- 11	(0771)62-0340
峰山	京丹後市	〒627-0012 京丹後市峰山町杉谷147-12	(0772)62-0460

兵庫県

署名	管轄区域	所在地	電話番号
神戸	中央区	〒650-8511 神戸市中央区中山手通 2 丁目 2 - 20	(078)391-7161
灘	灘区	〒657-0834 神戸市灘区泉通 2 丁目 1 - 2	(078)861-5054
須磨	須磨区、垂水区	〒654-8511 神戸市須磨区衣掛町 5 丁目 2 - 18	(078)731-4333
兵庫	兵庫区、北区、三田市	〒652-0802 神戸市兵庫区水木通 2 丁目 1 - 4	(078)576-5131
長田	長田区	〒653-0832 神戸市長田区御船通 1 丁目 4	(078)691-5151
西宮	西宮市、宝塚市	〒662-8585 西宮市江上町 3 - 35	(0798)34-3930
芦屋	芦屋市、神戸市東灘区	〒659-8503 芦屋市公光町 6 - 2	(0797)31-2131
伊丹	伊丹市、川西市、川辺郡	〒664-8505 伊丹市千僧 1 丁目 47 - 3	(072)779-6121
尼崎	尼崎市	〒660-8544 尼崎市西難波町 1 丁目 8 - 1	(06)6416-1381
明石	明石市、神戸市西区	〒673-8555 明石市田町 1 丁目 12-1	(078)921-2261
加古川	加古川市、高砂市、加古郡	〒675-8567 加古川市加古川町木村字木寺 5-2	(079)421-2951
姫路	姫路市、神崎郡	〒670-8543 姫路市北条 1 丁目 2 5 0	(079)282-1135
洲本	洲本市、南あわじ市、淡路市	〒656-8656 洲本市山手 1 丁目 1 - 15	(0799)24-1212
相生	相生市、赤穂市、赤穂郡、佐用郡	〒678-0055 相生市那波本町 6 - 1	(0791)23-0231
豊岡	豊岡市、美方郡	〒668-8562 豊岡市上陰字ウチダ 216	(0796)22-2101
龍野	宍粟市、たつの市、揖保郡	〒679-4167 たつの市龍野町富永字田井屋畑 1005 - 70	(0791)62-0281
西脇	西脇市、多可郡	〒677-0015 西脇市西脇 771 - 118	(0795)22-3171
三木	三木市	〒673-0403 三木市末広 1 丁目 9—10	(0794)82-0501
社	小野市、加西市、加東市	〒673-1492 加東市社 51 - 3	(0795)42-0223

和田山	養父市、朝来市	〒669-5201 朝来市和田山町和田山字西裏 388—1	(079)672-3171
柏原	篠山市、丹波市	〒669-3392 丹波市柏原町柏原 518—1	(0795)72-1130

### 奈良県

署名	管轄区域	所在地	電話番号
奈良	奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、生駒郡	〒630-8567 奈良市登大路町 8 1(奈良合同庁舎)	(0742)26-1201
葛城	葛城市、大和高田市、橿原市、五條市、御所市、香芝市、高市郡、北葛城郡	〒635-8503 大和高田市西町 1 - 15	(0745)22-2721
桜井	桜井市、宇陀市、磯城郡、山辺郡、宇陀郡	〒633-8555 桜井市粟殿 185 - 4	(0744)42-3501
吉野	吉野郡	〒639-3194 吉野郡吉野町丹治 200 - 1	(0746)32-3385

### 滋賀県

署名	管轄区域	所在地	電話番号
大津	大津市	〒520-8510 大津市中央 4 丁目 6 - 55	(077)524-1111
草津	草津市、守山市、栗東市、野洲市	〒525-8510 草津市大路 2 丁目 3 - 45	(077)562-1315
彦根	彦根市、愛知郡、犬上郡	〒522-0062 彦根市立花町 5 - 20	(0749)22-7640
長浜	長浜市、米原市、東浅井郡、伊香郡	〒526-0037 長浜市高田町 9 - 3	(0749)62-6144
近江八幡	近江八幡市、東近江市、蒲生郡	〒523-8502 近江八幡市桜宮町 243 - 2	(0748)33-3141
水口	甲賀市、湖南市	〒528-8555 甲賀市水口町水口 5587 - 3	(0748)62-0314
今津	高島市	〒520-1623 高島市今津町住吉 1 丁目 5 - 10	(0740)22-2561

## 和歌山県

署名	管轄区域	所在地	電話番号
和歌山	和歌山市	〒640-8520 和歌山市湊通丁北1丁目1	(073)424-2131
海南	海南市、海草郡	〒642-8555 海南市名高255-4	(073)482-0900
御坊	御坊市、日高郡	〒644-0002 御坊市藪430-3	(0738)22-0695
田辺	田辺市、西牟婁郡	〒646-8510 田辺市上屋敷2丁目10-46	(0739)22-1250
新宮	新宮市、東牟婁郡	〒647-0012 新宮市伊佐田町2丁目1-20	(0735)22-5261
粉河	橋本市、紀の川市、岩出市、伊都郡	〒649-6592 紀の川市粉河807	(0736)73-3301
湯浅	有田市、有田郡	〒643-0004 有田郡湯浅町湯浅2430-76	(0737)63-5351

### 本誌の内容についてのお問い合わせ先

〒541-0053

大阪市中央区本町3-4-10 本町野村ビル3F

税理士法人 F P 総合研究所

<http://www.fp-soken.or.jp/>