

不動産 と 税金

2017



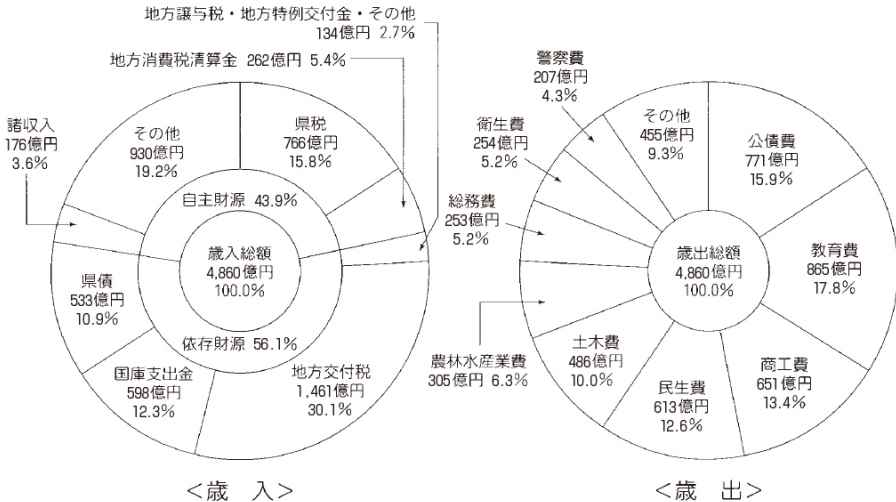
徳島県

も く じ

<p>不動産と関係のある税金…………… 1</p> <p>不動産の取得に…………… 2</p> <p> 不動産取得税…………… 2</p> <p> 相 続 税…………… 10</p> <p> 贈 与 税…………… 17</p> <p> 消費税・地方消費税…………… 23</p> <p> 特別土地保有税…………… 24</p> <p> 所得税の控除関係…………… 24</p> <p>不動産の登記に…………… 40</p> <p> 登録免許税…………… 40</p>	<p>不動産の所有に…………… 42</p> <p> 固定資産税…………… 42</p> <p> 都市計画税…………… 49</p> <p>不動産の譲渡に…………… 50</p> <p> 所得税及び復興特別所得税・住民税 …………… 50</p> <p>お問い合わせ先等…………… 60</p> <p> お問い合わせ先…………… 60</p> <p> 社会保障・税番号…………… 61 (マイナンバー)制度</p> <p> 印紙税額一覧表(抄)…………… 62</p>
---	---

平成29年 7 月 印 刷
平成29年 7 月 発 行

徳島県の一般会計予算（平成29年度予算）



この冊子に記載した税目の内容等は、特段の記載がない限り、平成29年4月1日現在のものです。

不動産と関係のある税金

不動産にかかわる税金にはどんなものがあるのか？皆さん非常に関心の高い問題でしょう。

不動産には、その取得から登記、所有、譲渡に至るまで、さまざまな税金が関係してきますから、そのような税金はどのようにして課税されるのか、また、どのような特例があるのか、そのあらましを紹介しましょう。

不動産と関係のある税金を、それぞれの状況によって分類すると次のようになります。

■不動産の取得に

購入による場合……不動産取得税，消費税・地方消費税（土地を除く）

新築・増築・改築による場合……不動産取得税，消費税・地方消費税

相続による場合……相続税

贈与による場合……不動産取得税，贈与税

■不動産の登記に

登録免許税

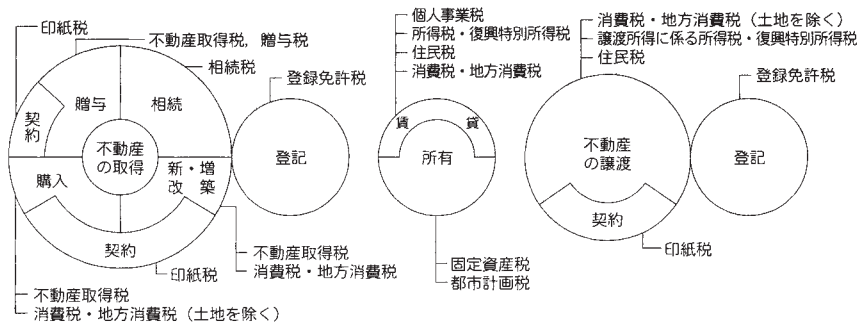
■不動産の所有に

固定資産税，都市計画税

■不動産の譲渡に

所得税及び復興特別所得税，住民税，消費税・地方消費税（事業として行う場合（土地を除く））

■その他



不 動 産 の 取 得 に

不動産の取得に対しては、一般的には不動産取得税が課税されます。また、取得の原因によっては相続税又は贈与税が課税されます。

この反面、一定の要件に該当する住宅等を取得したときは、所得税や個人住民税の特別税額控除が受けられます。

不動産取得税（県税）

家屋を建築（新築・増築・改築）したり、土地や家屋の売買、交換、贈与等によって不動産を取得した人に、取得時に1回限り課税される税金です。

なお、相続により取得した場合には課税されません。

■税額の計算方法

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{不動産の価格} \\ \text{(課税標準額)} \end{array}} \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{税額}}$$

・税率

区 分	不 動 産 の 取 得 日		
	H15.4.1からH18.3.31まで	H18.4.1からH20.3.31まで	H20.4.1からH30.3.31まで
土 地	3%		
家屋	住 宅	3%	
	住宅以外	3%	3.5%

■宅地評価土地を取得した場合の課税標準の特例

宅地や宅地比準土地を取得した場合には、次のような特例があります。

土地の取得の時期	課税標準額
平成9年1月1日～平成30年3月31日	土地の価格×1/2

■不動産の価格

不動産の購入価格や建築工事費に関係なく、国が定めた固定資産評価基準（固定資産の評価基準や評価方法などを定めたもの。）によって評価し決定された価格（これを「評価額」といいます。）をいいます。

■免 税 点

課税標準額が次の金額に満たない場合には、課税されません。

土 地	土地の取得	10万円
家 屋	建築（新・増・改築）による取得	1戸につき 23万円
	売買・交換・贈与などによる取得	1戸につき 12万円

■非 課 税

相続による不動産の取得，土地区画整理事業等での換地の取得，債権の消滅により譲渡担保財産の所有権が設定後2年以内に設定者に移転した場合の設定者の取得などについては課税されません。

■公共事業により収用された場合等の特例

土地収用法等による公共事業のために不動産を収用され，又は譲渡した場合，代替りの不動産を2年以内に取得したときの課税標準額は，

代替りに取得した
不動産の価格

－

収用され，若しくは譲渡した不動産の価格
又は移転補償金の対象家屋の価格

となります。

また，収用され又は譲渡した日の前1年以内に，代替りの不動産を取得していたときの税額は，

代替りに取得した
不動産の価格 × 税率

－

収用され，若しくは譲渡した不動産の価格 × 税率
又は移転補償金の対象家屋の価格 × 税率

となります。

※ 代替りの不動産の取得であることを，必要書類を添えて申告していただく必要があります。

■住宅を取得した場合の軽減措置

次のA、Bの住宅を取得した場合には、その住宅の価格（固定資産の評価額）から一定額が控除されます。また、C、Dの住宅を取得した場合には、税額から一定額が減額されます。

A. 新築住宅（増・改築を含みます。）を取得又は新築未使用住宅を購入した場合

1戸あたりの床面積^(注)が50㎡～240㎡であれば（賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡）住宅の価格から一定額が控除されます。

(注) 1戸あたりの床面積には、附属家・車庫等も含まれます。また、増・改築の場合は、増・改築後の住宅全体の床面積によります。

※ これに該当する住宅を以下「**特例適用住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

1,200万円（最高） } } 1,300万円（最高）

「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の新築又は購入（新築未使用に限ります。）の場合（平成21年6月4日から平成30年3月31日までの間に取得した場合に限ります。）

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が50㎡～240㎡であり、次のいずれかの要件に該当していれば、住宅の価格から一定額が控除されます。

- ① 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること。
- ② 昭和57年1月1日以前に新築されたもので、新耐震基準を満たすことを証明^(注)された住宅であること。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限ります。

(注) 証明を行うことができる者（建築士等）や証明書の様式など詳しくは、県税局等（60ページ）までお問い合わせください。

※ これに該当する住宅を以下「**耐震基準適合既存住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

取得した中古住宅が新築された日	控除額（最高）
昭和29年 7月 1日～昭和38年12月31日	100万円
昭和39年 1月 1日～昭和47年12月31日	150万円
昭和48年 1月 1日～昭和50年12月31日	230万円
昭和51年 1月 1日～昭和56年 6月30日	350万円
昭和56年 7月 1日～昭和60年 6月30日	420万円
昭和60年 7月 1日～平成元年 3月31日	450万円
平成元年 4月 1日～平成 9年 3月31日	1,000万円
平成 9年 4月 1日以降	1,200万円

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

C. 耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修を行った場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が50㎡～240㎡であり、4ページの「B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合」に掲げる①、②のいずれの要件にも該当しないもの（以下「耐震基準不適合既存住宅」といいます。）を取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住することで、税額から一定額が減額されます。

（注）詳しくは、県税局等（60ページ）までお問い合わせください。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年 7月 1日～昭和38年12月31日	3万円
昭和39年 1月 1日～昭和47年12月31日	4万5千円
昭和48年 1月 1日～昭和50年12月31日	6万9千円
昭和51年 1月 1日～昭和56年 6月30日	10万5千円
昭和56年 7月 1日～昭和56年12月31日	12万6千円

※ これに該当する住宅の敷地を取得した場合、7ページの「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。

D. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人へ譲渡した場合

宅地建物取引業者が、平成27年4月1日から平成31年3月31日までに、新築日から10年以上経過した中古住宅（以下「改修工事対象住宅」といいます。）を取得した場合、取得後2年以内に、次の全ての要件に該当していれば、税額から一定額が減額されます。

- ① 一定の改修工事^(注)を行うこと
- ② 改修後の床面積が50㎡～240㎡であること
- ③ 次のいずれかに該当すること
 - a 昭和57年1月1日以後に新築されたもの
 - b 昭和57年1月1日前に新築されたもので、改修後、新耐震基準を満たすことが証明されたもの
- ④ 改修後、個人へ譲渡し、当該個人の居住の用に供されること

(注) 一定の改修工事とは、安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事で、地方税法施行令附則第9条の3第1項で定めるものです。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	3万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	4万5千円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	6万9千円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	10万5千円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	12万6千円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	13万5千円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	30万円
平成9年4月1日以降	36万円

※ これに該当する住宅の敷地を取得した場合、次の「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。

■住宅用土地を取得した場合の軽減措置

次の住宅用土地を取得した場合には、税額の全部又は一部が減額されます。

1. 減額を受ける要件

(1) 特例適用住宅^(注1)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築したとき。(ただし、当該土地を取得した者が当該土地を引き続き所有している場合又は当該住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限りません。)
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築していたとき。
- ③ 特例適用住宅の要件に該当する新築未使用の土地付建売住宅（分譲マンションを含みます。）を新築後1年以内に取得したとき。

(2) 耐震基準適合既存住宅^(注1)等^(注2)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した人が、その土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得したとき。（土地付中古住宅の取得を含みます。）
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得していたとき。

(注1) ここでいう「特例適用住宅」及び「耐震基準適合既存住宅」とは、住宅を取得した場合の軽減措置（4ページ参照）のA又はBの条件を満たす住宅です。

(注2) ここでいう「耐震基準適合既存住宅等」とは、「耐震基準適合既存住宅」と新築から1年を超える未使用の特例適用住宅です。

2. 減額される額

減額される額は、次の(1)又は(2)のいずれかの多い方の額となります。

(1) 45,000円

$$(2) \quad \boxed{\text{土地 1 m}^2 \text{ 当たりの評価額の } 1/2 \text{ の額}} \times \boxed{\text{住宅 1 戸の延床面積の 2 倍 (住宅 1 戸につき最高 } 200 \text{ m}^2 \text{)}} \times \boxed{\frac{3}{100}}$$

■申告と納税

1. 申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産の所在地の県税局等又は市町村に「**不動産の取得に係る申告書**」（県HPよりダウンロードできます。）を提出しなければなりません。

なお、既に説明した**各種軽減措置を受ける場合には**、次のような申告が必要です。

(1) 住宅を取得した場合の軽減措置（4ページ参照）に係る申告

A. 特例適用住宅

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等（60ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ③ 認定通知書（写し）（認定長期優良住宅の場合）

※ 長期優良住宅の認定は、東部県土整備局、南部総合県民局、西部総合県民局又は徳島市建築指導課で行っています。長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合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、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写しが必要となります。

B. 耐震基準適合既存住宅

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等（60ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 住民票の写し
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ④ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限る。）

C. 耐震基準不適合既存住宅の耐震改修

県税局等（60ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 耐震基準適合証明書等
- ② 住宅の登記事項証明書
- ③ 住民票の写し
- ④ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）

※ この軽減措置を受けるには、住宅取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住する必要があります。

※ なお、耐震基準不適合既存住宅の敷地を取得した場合、7ページの「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。

D. 改修工事対象住宅の譲渡

県税局等（60ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 住宅の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
- ② 住宅の売買契約書、売渡証書等（個人へ譲渡した対価の額がわかるもの）
- ③ 譲渡した個人が当該住宅に居住していることを確認できる書類

- ④ 増改築等工事証明書
 - ⑤ 宅地建物取引業者であることを確認できる書類
 - ⑥ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）
 - ⑦ 平面図（供用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要な書類
 - ※ 詳しくは、県税局等までお問い合わせください。
 - ※ なお、改修工事対象住宅（要件に該当するものに限る。）の敷地を取得した場合、7ページの「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。
- (2) 住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7ページ参照）に係る申告
軽減措置を受けるためには、住宅用土地を取得した日から60日以内に、県税局等に次の書類を添付して申告をする必要があります。
- ① 住宅の登記事項証明書
 - ② 土地の取得者と新築住宅の取得者が異なる場合は、土地の登記事項証明書（証明日付が住宅新築日以降のもの）
 - ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
 - ④ 住民票の写し（耐震基準適合既存住宅等の場合）

2. 住宅用土地の取得に係る徴収猶予

住宅用土地を取得して「住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7ページ参照）」に該当する場合には減額相当分が徴収猶予できます。

徴収猶予を受けたいときは、不動産の取得に係る申告と同時に徴収猶予の申告をしてください。（申告時には建築基準法に規定する確認済証等が必要になります。）

3. 納 税

県税局等から送られてくる納税通知書により、定められた納期限までに県税局等の窓口のほか、銀行などの金融機関（60ページ）で納めてください。

相続税(国税)

(平成27年1月1日以後に相続や遺贈により取得する財産に係る相続税)

相続や遺贈によって取得した財産及び相続時精算課税の適用を受ける財産の額の合計額が基礎控除額を超える場合に課税される税金です。

■課税される遺産総額の計算

$$\begin{array}{ccccccc} \boxed{\text{遺産総額}} & + & \boxed{\text{相続時精算課税適用財産の価額}} & - & \left[\boxed{\text{非課税財産の価額}} + \boxed{\text{債務・葬式費用の金額}} \right] & + & \boxed{\text{相続開始前3年以内の贈与財産価額}} = \boxed{\text{課税価格の合計額}} \\ & & & & \text{基礎控除額} & & \\ \boxed{\text{課税価格の合計額}} & - & \left[\boxed{3,000\text{万円}} + \left(\boxed{600\text{万円}} \times \boxed{\text{法定相続人の数}} \right) \right] & = & \boxed{\text{課税される遺産総額}} \end{array}$$

1. 課税価格の合計額

(1) 遺産総額

遺産総額とは①相続や遺贈により取得した財産、②相続や遺贈により取得したもののみなされる財産の合計額を、全ての相続人について合計したものをいい、「財産」とは金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

① 相続や遺贈により取得した財産

被相続人(亡くなった人)が相続開始の時に所有していたもので、具体的には次のようなものです。

- a 土地、建物、借地権、有価証券、預貯金、現金、貴金属、書画、骨とう、立木など
- b 営業権、特許権、信託の受益権、電話加入権など
- c 貸付金債権、受取手形など

※ 質権、抵当権などの従たる権利は含まれません。

② 相続や遺贈により取得したもののみなされる財産

本来の相続や遺贈によって取得した財産ではないが、実質的にこれと同じ経済的利益があるものについては、相続や遺贈によって取得したもののみなされ、相続税の課税財産になります。(みなし相続財産)

具体的には次のようなものです。

- a 生命保険金、損害保険金など
- b 退職手当金、功労金、その他これに準ずる給与

- c 生命保険契約に関する権利
 - d 定期金，保証期間付定期金，契約に基づかない定期金に関する権利
 - e 農地等の生前一括贈与を受けた場合の贈与税の納税猶予（納期限の延長）の特例の適用を受けていた農地等
- (2) 相続時精算課税適用財産の価額
贈与者が亡くなった時の相続税の計算上，相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額を加算します。
- (3) 非課税財産
課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。
- ① 墓所，霊廟，仏壇，祭具など
 - ② 宗教，慈善，学術その他公益を目的とする事業を行う者が，相続や遺贈によりもらった財産で，その公益を目的とする事業の用に供することが確実なもの
 - ③ 地方公共団体が条例の規定により実施する特定の心身障害者の共済制度に基づいて支給される給付金を受ける権利
 - ④ 相続人の取得した生命保険金又は損害保険金の合計額のうち，相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
 - ⑤ 相続人の取得した退職手当金等の合計額のうち，相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
 - ⑥ 相続税の申告期限までに国などに寄付した相続財産
- (4) 債務・葬式費用の金額
- ① 控除できる葬式費用
被相続人に係る葬式費用のうち，相続人が負担した費用で，具体的には，寺社，葬儀社，火葬場などへの支払い又は通夜に要した費用などをいいます。
なお，香典返しや法要，墓碑（地）の購入費などの費用は含まれません。
 - ② 控除できる債務
被相続人の債務で相続人が承継したものであり，相続開始の際に現実に存在するものをいいます。この債務には一般債務のほか公租公課（税金のほか公共団体が強制的に徴収するものをいい，被相続人の納めるべきもので，納税義務が生じているものであれば，納期前のものも含まれます。）も含まれます。
- (5) 相続開始前3年以内の贈与財産価額
相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産がある場合は，その贈与財産を加算したものが相続税の課税財産とみなされます。

2. 財産の価額

相続税や贈与税における相続、遺贈又は贈与によって取得した財産の価額は原則として取得時の時価によることとされていますが、その具体的な評価については、国税庁で定めた「財産評価基本通達」により、財産の種類ごとに評価方法が定められています。なお、不動産関係の評価の概略は次のとおりです。

(1) 土地の評価方法

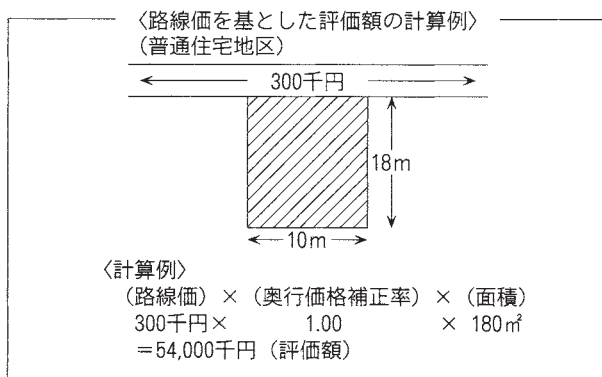
土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価します。

土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

イ 路線価方式

路線価方式は、道路ごとに1平方メートル当たりの路線価が千円単位で定められており、それに土地の面積を掛けると評価額を出すことができます。

この場合、土地の位置や形状などに応じて評価額を調整することになっています。



ロ 倍率方式

倍率方式は、各市町村などが定めている固定資産税の評価額に、一定の倍率を掛けて評価額を出す方法です。

路線価及び倍率は、地価の動向に基づき各国税局で毎年見直しをして、路線価図及び評価倍率表により公開されています。

路線価図及び評価倍率表は、全国の国税局・税務署でパソコンにより閲覧できます。

また、国税庁ホームページ [www.nta.go.jp] でも閲覧可能です。

(2) 家屋の評価方法

家屋は倍率方式を採っており、その倍率は1.0倍です。したがって、その

評価額は固定資産税評価額と同じです。

(3) その他

- イ 賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整されることになっています。
- ロ 負担付贈与等により取得した土地や家屋等について贈与税を計算するときは、通常取引価額によって評価します。なお、この場合、土地や家屋等を譲渡した人は譲渡所得の対象となります。

(4) 小規模宅地等についての特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族が、事業の用又は居住の用に供していた宅地等を相続又は遺贈により取得したときは、その宅地等のうち一定の面積（詳しくは、税務署（60ページ）へお問い合わせください。）までは、課税価格の合計額の計算上、次に掲げる区分に応じた額が軽減されます。なお、この軽減を受けるには、その旨の申告が必要です。

区 分		限度面積	減額割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	② 特定同族会社事業用宅地等に該当	400㎡	80%
	③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	④ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%

3. 基礎控除額

3,000万円に法定相続人1人当たり600万円を加えた額が基礎控除額となります。

$$3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$

法定相続人とは民法に定められた相続人のことをいい、相続の放棄をした人があっても法定相続人の数に含まれます。

なお、被相続人に養子がある場合には、上記の法定相続人の数に含める養子の数については、次の区分に応じて、それぞれに掲げる人数までとなります。

- a 被相続人に実子がある場合 1人
- b 被相続人に実子がない場合 2人

■相続税の総額の計算方法

最初に、課税される遺産総額を法定相続分に応じて相続したものと仮定（この場合も基礎控除額の場合と同様、養子の数の制限があります。）し、各相続人ごとの取得金額を計算します。そして、その各人ごとの取得金額に税率を掛けて各人の税額を計算し、その税額を合計した金額が相続税の総額となります。

$$\boxed{\text{課税される遺産総額}} \times \boxed{\text{法定相続分}} \times \boxed{\text{速算表の税率}} - \boxed{\text{速算表の控除額}} = \boxed{\text{各法定相続人の算出税額}}$$

$$\text{各法定相続人の算出税額の合計額} = \boxed{\text{相続税の総額}}$$

1. 法定相続分

民法で定められている次の割合をいいます。

相続人	法定相続分
配偶者と子の場合	配偶者 1/2
	子 1/2
配偶者と直系尊属（父母、祖父母等）の場合	配偶者 2/3
	直系尊属 1/3
配偶者と兄弟姉妹の場合	配偶者 3/4
	兄弟姉妹 1/4

2. 税率（速算表）

法定相続分に 応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

■各相続人の納付税額の計算方法

相続税の総額を、各相続人が実際に相続した財産の価額の割合によってあな分した額が各相続人の負担する相続税額になります。

この各相続人の負担する相続税額に、次のような税額の加算や各種の税額控除を行って、各相続人の納付税額を算出します。

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \boxed{\text{実際の相続割合}} \left(\frac{\text{各相続人の課税価格}}{\text{課税価格の合計額}} \right) = \boxed{\text{各相続人の負担する相続税額}}$$

$$\boxed{\text{各相続人の負担する相続税額}} \times \boxed{\text{税額の2割加算額※}} - \boxed{\text{各種税額控除額}} = \boxed{\text{各相続人の納付税額}}$$

※税額の2割加算が必要な場合については、15ページの1の(1)をご覧ください。

1. 主な税額控除等

(1) 税額の2割加算

相続や遺贈により財産を取得した人が被相続人の配偶者、親、子以外の場合には、その人の相続税額が2割加算されます。

なお、子供が被相続人より先に死亡しているときは孫（その子供の子）について加算の必要はありませんが、子供が被相続人より先に死亡していない場合で被相続人の養子である孫については加算する必要があります。

(2) 贈与税額控除

① 暦年課税（従来の課税方法）の場合

$$\boxed{\text{申告した贈与税額}} \times \boxed{\frac{\text{相続税の課税価格に加算した贈与財産価額}}{\text{申告した贈与財産価額の総額}}} \text{を控除}$$

② 相続時精算課税制度を選択した場合

相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

(3) 配偶者の税額軽減

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \boxed{\frac{\left[\begin{array}{l} \text{①、②のいずれか少ない金額} \\ \text{① 1億6,000万円又は「課税価格の合計額のうち配偶者の} \\ \text{法定相続分相当額」のいずれか多い金額} \\ \text{② 配偶者の課税価格（申告期限までに分割されていない財産を除く）} \end{array} \right]}{\text{課税価格の合計額}}} \text{を控除}$$

この軽減を受けるには、申告期限までに遺産分割が行われ、かつ、軽減を受ける旨の申告があることが必要です。（例外もあります。）

(4) 未成年者控除

$$\boxed{10\text{万円}} \times \boxed{20\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

(5) 障害者控除

$$\boxed{\begin{array}{l} 10\text{万円} \\ \text{（特別障がい者は20万円）} \end{array}} \times \boxed{85\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

(6) その他の控除

10年間のうち2度以上同じ財産について相続があった場合に適用される相次相続控除や、外国にある財産を相続して外国で日本の相続税に当たる税金がかかった場合に適用される外国税額控除があります。

〔相続税の計算例〕（平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税の場合）

1億円の相続財産を妻と22歳と18歳の子が相続し、そのうち夫の債務である住宅ローンが600万円、葬式費用が200万円であった場合（相続は法定相続分で実際に相続が行われたとします。）の計算方法。

法定相続分	妻1/2 子1/4（1人につき）
課税価格の合計額	10,000万円－600万円－200万円＝9,200万円
課税される遺産額	9,200万円－（3,000万円＋600万円×3）＝4,400万円
各法定相続人の取得金額	妻4,400万円×1/2＝2,200万円 子4,400万円×1/4＝1,100万円（1人につき）
各法定相続人の算出税額	妻2,200万円×15%－50万円＝280万円 子1,100万円×15%－50万円＝115万円（1人につき）
相続税の総額	280万円＋115万円×2＝510万円
各相続人の負担する相続税額	妻510万円×1/2＝255万円 子510万円×1/4＝127.5万円（1人につき）
各相続人の納付税額	妻255万円－255万円＝0 ※配偶者の税額軽減額 ④ 1億6,000万円と課税価格の合計額（9,200万円）の妻の法定相続分のうち多い金額は1億6,000万円 ⑤妻の課税価格は4,600万円 ④, ⑤のうち少ない金額は⑤の4,600万円 $510万円 \times \frac{4,600万円}{9,200万円} = 255万円$ 子（22歳）は税額控除がないので127.5万円 子（18歳）は127.5万円－20万円＝107.5万円 ※未成年者控除 10万円×（20歳－18歳）＝20万円

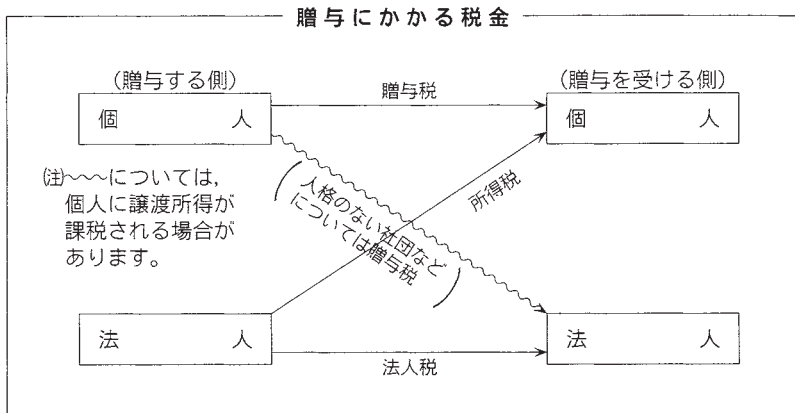
■申告と納税

相続や遺贈によって財産を取得した方で、相続税の申告書を提出しなければならない場合は、相続の開始があったことを知った日（通常の場合、被相続人が死亡した日）の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に申告し納税することになっています。

贈与税 (国税)

土地、建物、現金、有価証券等の財産を無償でもらった人に課税される税金で、原則として、個人から個人への贈与が対象となります。

贈与税の課税方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあり、一定の要件に該当する場合には「相続時精算課税」を選択することができます。



相続や遺贈によって遺産をもらった人には相続税が課税されますが、生前に贈与が行われると、それだけ相続財産が少なくなり、相続税が少なくてすむこととなります。それでは生前に贈与を受けた人と受けなかった人との間には、税金の面で不公平が生ずることとなります。そのため生前に贈与が行われた場合には贈与税が課税されるのです。

■贈与税の課税価格

$$\boxed{\text{受贈財産の総額}} - \boxed{\text{非課税財産の価額}} = \boxed{\text{贈与税の課税価格}}$$

1. 受贈財産の総額

受贈財産の総額とは、1月1日から12月31日までの1年間に、(1)贈与によりもらった財産及び(2)贈与によりもらっとみなされる財産の合計をいい、「財産」とは金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

(1) 贈与によりもらった財産

本来の贈与により取得した財産で、具体的には「①相続や遺贈により取得した財産 (10ページ参照)」に記載されているものです。

(2) 贈与によりもらっとみなされる財産

本来の贈与によって財産を取得していなくても、実質的に贈与と同じ経済的利益があるものについては、贈与によってもらったとみなされて、贈与税の課税対象となります。(みなし贈与財産)

具体的には次のような場合です。

- ① 信託契約により委託者以外の方が受益者となった場合
- ② 自分以外の者が掛金等を支払っていた生命保険金（相続税が課税される場合を除きます。）、定期金を受け取った場合
- ③ 親が買った土地や家屋を子供の名義で登記したような場合
- ④ 財産を時価より安い値段で買った場合
- ⑤ 債務を免除してもらったり、引受してもらった場合
- ⑥ その他、金銭の形式的な貸借や特別の経済的利益を受けた場合

2. 非課税財産

(1) 非課税財産

課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。

- ① 公益事業を行う者で一定の要件に該当する者が贈与を受けた財産のうち、その公益事業の用に供するもの
 - ② 地方公共団体が、条例の規定により実施する特定の心身障害者共済制度により支給される給付金を受ける権利
 - ③ 扶養義務者から生活費又は教育費として贈与を受けた財産のうち、通常必要と認められるもの
 - ④ 公職選挙法に基づく選挙において、候補者が選挙運動のための贈与を受けた金品などで、同法の規定により報告がなされたもの
 - ⑤ 社交上必要と認められる香典や贈答品
- ### (2) 特別障害者の信託受益権に係る非課税制度

特別障害者が、特定障害者扶養信託契約に基づく信託受益権の贈与を受けた場合は、その信託受益権の価額のうち6,000万円までは贈与税の課税価格に算入されません。この適用を受けるには、その信託の際に申告書の提出が必要です。

3. 財産の価額

相続税の「財産の価額（12ページ参照）」と同じです。

■税額の計算方法

1. 暦年課税の場合

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{課税} \\ \text{価格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者} \\ \text{控除} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表} \\ \text{の税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与} \\ \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

(1) 各種控除

① 基礎控除

課税価格から、1年間110万円が基礎控除として控除されます。したがって、年間110万円以下の場合には、贈与税は課税されません。

② 配偶者控除

夫婦間の贈与で次の全ての要件に該当する場合には、贈与税の配偶者控除として基礎控除の110万円のほかに、その年分の課税価格から最高2,000万円が控除されます。

- a 贈与が行われた時における婚姻期間が20年以上であること。
- b 贈与された財産が、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること。
- c その贈与を受けた人が、翌年の3月15日（贈与税の申告期限）までに、贈与を受けた居住用不動産や贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産を、実際に居住用として使用するとともに、その後も引き続いて居住する見込みであること。
- d 過去に、今回の贈与者からの贈与についてこの特例の適用を受けていないこと。
- e 贈与税の申告書に、控除に関する明細その他一定の書類を添付して提出すること。

(2) 税率（速算表）（平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税）

基礎控除後の課税価格	一般税率		特例税率	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円		
600万円以下	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円以下	45%	175万円	40%	190万円
3,000万円以下	50%	250万円	45%	265万円
4,500万円以下	55%	400万円	50%	415万円
4,500万円超			55%	640万円

※ 暦年課税の場合において、直系尊属（父母や祖父母など）からの贈与により財産を取得した受贈者（財産の贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者に限ります。）については、「特例税率」を適用して税額を計算します。

この特例税率の適用がある財産のことを「特例贈与財産」といいます。また、特例税率の適用がない財産（「一般税率」を適用する財産）のことを「一般贈与財産」といいます。

〔計算例〕

平成29年に夫（婚姻期間30年）から居住用の土地と家（相続税評価額2,600万円）を贈与された場合

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(課税価格)} & \text{(配偶者控除)} & \text{(基礎控除)} & \left(\begin{array}{c} \text{速算表} \\ \text{の税率} \end{array} \right) & \left(\begin{array}{c} \text{速算表の} \\ \text{控除額} \end{array} \right) & & \text{(税額)} \\ (2,600\text{万円} - 2,000\text{万円} - 110\text{万円}) & \times & 30\% & - & 65\text{万円} & = & 82\text{万円} \end{array}$$

2. 相続時精算課税制度を選択した場合

平成15年1月1日以後に財産の贈与を受けた人は、次の場合に、財産の贈与をした人ごとに相続時精算課税制度を選択することができます。

なお、この制度の詳細については、税務署（60ページ）にお問い合わせください。

(1) 受贈者

贈与を受けた時において贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人又は孫で、かつ、贈与を受けた年の1月1日において20歳以上である者

(2) 贈与者

贈与をした年の1月1日において60歳以上である者

(3) 適用手続

この制度の適用を受けようとする受贈者は贈与税の申告期限内に、「相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける旨を記載するとともに、相続時精算課税選択届出書、戸籍の謄本又は抄本など一定の書類を添付した当該贈与税の申告書を所轄税務署長に提出しなければなりません。

(4) 贈与税額の計算

贈与財産の価額の合計額から2,500万円までの特別控除額を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。

(5) 相続税額の計算

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課

税制度を適用した贈与財産の価額を加算して相続税額を計算し、相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

3. 直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合

平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間に、20歳以上の者が直系尊属（父母、祖父母など）から受ける住宅取得等のための金銭の贈与については、その贈与された者の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の場合には、次の表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

・受贈者ごとの非課税限度額

住宅用の家屋の新築等 に係る契約の締結日	住宅用の家屋の種類	
	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成27年12月31日まで	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日から 平成32年3月31日まで	1,200万円	700万円
平成32年4月1日から 平成33年3月31日まで	1,000万円	500万円
平成33年4月1日から 平成33年12月31日まで	800万円	300万円

この軽減措置については、贈与税の申告書の提出期限内に贈与税の申告書及び一定の添付書類を提出する必要があります。

この特例は、その年の1月1日において20歳以上の直系卑属への贈与に係る贈与税について適用されます。

適用対象となる住宅取得資金の範囲は、居住用家屋と同時に取得する敷地の取得、住宅の新築に先行してその敷地の用に供される土地等の取得及び居住用家屋の増改築を含みます。この特例については、贈与税の申告期限までに建物が屋根を有しているなど一定の要件があります。

なお、相続時精算課税における贈与者の年齢要件の特例（贈与者が60歳未満の場合でも住宅取得資金の贈与の特例を受けた場合は相続時精算課税の適用が可能）は、平成33年12月31日まで適用することができます。

4. その他主な非課税制度

- (1) 祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度
- (2) 父母などから結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

■申告と納税

贈与のあった年の翌年2月1日から3月15日までに贈与を受けた人の住所地の所轄税務署に申告して、納税します。

■贈与税のかからない「土地の無償利用」

親が所有している土地に子供が家建てた場合等の使用貸借による土地の借り受けについては、その使用借地権の価額は零として取り扱われ、贈与税がかかりません。

消費税（国税）・地方消費税（県税）

消費税は、物品やサービスの売上げが課税の対象となります。その際、消費税の納税義務者は、建設、製造、卸、小売り、サービス業等の各事業者ですが、税金は価格に上乗せされ、最終的には消費者が負担することとなります。

また、取引の各段階において仕入れに係る税額の控除をすることができ、生産、流通の過程で税が二重三重にかからない仕組みとなっています。

不動産については、家屋の譲渡、仲介手数料、建築工事費等は課税の対象とされ、土地の譲渡と貸付け、居住用家屋の貸付けについては、原則として非課税とされていますが、次のような場合には課税されます。

1. 駐車場として地面の整備やフェンス・区画等の設置を行っているものを貸す場合の地代（駐車場使用料：土地の貸付けでなく、施設の貸付けとなるため）
2. 貸付期間が1月に満たない一時使用の土地又は居住用家屋の貸付け

■税額の計算方法

$$\boxed{\text{課税売上高}} \times \boxed{6.3\%} - \boxed{\text{課税仕入高}} \times \boxed{6.3\%} = \boxed{\text{消費税額}}$$

なお、地方消費税の税率が消費税額の17/63（消費税率換算で1.7%相当）とされていますから、消費税と地方消費税を合わせた税率は8%となります。

■中小事業者等に対する特例措置

1. 免税事業者

その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者。

ただし、基準期間がない法人のうち、事業年度開始の日における資本金の額又は出資の金額が1,000万円以上の新設法人の設立当初2年間については、納税義務を免除しないこととされています。

また、平成25年1月1日以後に開始する年（法人の場合は事業年度）については、その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、その課税期間の前年の1月1日（法人の場合は前事業年度開始の日）から6か月間の課税売上高が1,000万円を超えた場合は、課税事業者となります。なお、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできます。

2. 簡易課税制度

「消費税簡易課税制度選択届出書」を事前に所轄税務署長に提出し、その選択した課税期間の基準期間における課税売上高が5,000万円以下の事業者のみ適用できます。

消費税額 = 課税売上高 × 6.3% - [(課税売上高 × 6.3%) × みなし仕入率]

地方消費税額 = 消費税額 × 17/63

納付税額 = 消費税額 + 地方消費税額

みなし仕入率

第1種事業（卸売業）	90%
第2種事業（小売業）	80%
第3種事業（製造業等） 農林・漁業、建築業、製造業など	70%
第4種事業（その他） 飲食店業など	60%
第5種事業（サービス業等） 金融・保険業、運輸通信業、サービス業	50%
第6種事業（不動産業）	40%

※ 2種類以上の事業を営んでいる場合は、原則として、課税売上高を事業の種類ごとに区分し、事業種類ごとの課税売上高に係る消費税額にそれぞれのみなし仕入率を掛けて計算します。

■ 申告期限と納税

1. 個人の事業者は、1月1日から12月31日までの分を翌年の3月31日までに税務署に申告して納めます。
2. 法人は、事業年度終了の日の翌日から2か月以内に税務署に申告して納めます。

特別土地保有税（市町村税）

土地の供給や地価の抑制を、税制面から促進しようという意図から設けられた税金ですが、平成15年度以降、当分の間、新たな課税は行わないことになりました。

住宅借入金等特別控除（所得税）

住宅ローン等を利用して居住用の住宅の新築、新築住宅や既存（中古）住宅の購入又は増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまると

きは、その入居した年分に応じて計算された控除額を所得税の額から控除することができます。

また、認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合で、一定の要件に当てはまるときは、選択により特例計算した控除額を所得税の額から控除することができます。

なお、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額から補助金等の額を控除します。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

(1) 新築住宅を取得した場合

- ① 住宅取得の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ② 床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等（返済期間が10年以上の割賦返済）を利用していること。

(2) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること。
- ② 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅であると証明されたものであること。

(3) 既存（中古）住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること。
- ② その住宅の取得の日以前20年以内（耐火建物は25年以内）に建築された住宅、又は耐震基準に適合すると証明された一定の住宅などであること。
- ③ 建築後使用されたことのある住宅であること。
- ④ その住宅の購入時において自己と生計を一にし、その後において引き続き自己と生計を一にしている親族等から購入したものでないこと。

(4) 増改築等をした場合

- ① 自己の所有している住宅で、自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること。
- ② 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供され

ていること。

- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築等の工事であることにつき一定の証明がされたものであること。
- ⑤ 増改築等の工事費用が100万円を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ⑥ (1)の③に掲げる住宅ローン等を利用していること。

2. 控除額の計算

- (1) 各居住年の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年			
平成23年		4,000万円	
平成24年		3,000万円	
平成25年		2,000万円	
平成26年1月～3月		2,000万円	
平成26年4月～ 平成33年12月		4,000万円(特定取得)(注) 2,000万円(特定取得以外)	

- (2) 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成21年6月4日～ 平成21年12月31日	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年			
平成23年			
平成24年		4,000万円	1.0%
平成25年		3,000万円	
平成26年1月～3月		3,000万円	
平成26年4月～ 平成33年12月		5,000万円(特定取得)(注) 3,000万円(特定取得以外)	

(注) 特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、8%の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいう。

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 住宅を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分。
- ③ 入居した年及びその年の前後2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え、交換等の特例等を適用している場合など。

■控除を受けるための手続

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、それぞれ計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 新築又は新築住宅の取得をした場合（最初の年分）

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ 交付を受ける補助金等の額や住宅取得等資金の特例を受けた場合のその額を証する書類
- ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ⑤ 土地の登記事項証明書（土地の購入がある場合）
- ⑥ 土地の売買契約書の写し（土地の購入がある場合）
- ⑦ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し（認定長期優良住宅の場合）又は低炭素建築物新築等計画認定通知書等の写し（認定低炭素住宅の場合）
- ⑧ 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（認定長期優良住宅の場合）又は認定低炭素住宅建築証明書（認定低炭素住宅の場合）

(2) 既存住宅を取得した場合（最初の年分）

(1)の①から⑥の書類

ただし、建築後20年超（耐火建築物は25年超）の場合は、上記の書類のほか耐震基準適合証明書（耐震基準に適合する住宅である場合）、住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵保険証明書など

(3) 増改築等をした場合（最初の年分）

① (1)の①から④の書類

② 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は増改築等工事証明書

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（60ページ）へお問い合わせください。

高齢者等居住改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

特定居住者が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供する住宅について、一定のバリアフリー改修工事（高齢者等居住改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 特定居住者（次のいずれかに該当する居住者）

① 年齢が50歳以上の者。

② 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者。

③ 所得税法に規定する障害者に該当する者。

④ 上記②又は③のいずれかに該当する者又は65歳以上の親族と同居を常況としている者。

(2) 対象となる増改築等

- ① 高齢者等居住改修工事等
- イ 廊下の拡幅 □ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良
- ニ 便所改良 ホ 手すりの設置 ヘ 屋内の段差の解消
- ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化
- ② ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(3) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を利用していること。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成19年4月～平成25年12月	5年間	1,000万円以下の部分	200万円	2%
			800万円	1%
200万円			2%	
800万円			1%	
平成26年1月～3月			250万円	2%
			750万円	1%
平成26年4月～平成33年12月				

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等及び居宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類
- ⑥ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（60ページ）へお問い合わせください。

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除（所得税）

居住者が、その者の所有する住宅で、その者の居住の用に供する住宅について、一定の省エネ改修工事（断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 対象となる増改築等

- ① 断熱改修工事等（イ～ニの工事で(A)(B)の要件を満たすもの）
- イ 居室の全ての窓の改修工事
 - ロ 床の断熱工事 ハ 天井の断熱工事 ニ 壁の断熱工事
- (注) ロからニについてはイと併せて行う工事に限ります。
- (A) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となること。
- (B) 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。
- ② 特定断熱改修工事等
- ①のうち改修後の住宅全体の省エネ性能が平成25年基準相当となるものと認められるもの。
- ③ ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(2) 増改築等の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を有していること。
- ⑤ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑥ 自己の居住用部分の工事費用が総額の1/2以上であること。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成20年 4月～ 平成25年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	200万円	2%
			800万円	1%
平成26年 1月～3月			200万円	2%
			800万円	1%
平成26年 4月～ 平成33年12月			250万円	2%
			750万円	1%

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等の額を証する書類

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（60ページ）へお問い合わせください。