

2023年2月1日

# 個人課税の注意事項

～住宅ローン控除、住宅取得等資金の非課税制度～

税理士 土屋 栄悦(渋谷支部)



# 住宅ローン控除

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

## 1. 適用要件（措法41）

区分	内 容	留意点
取得等	一定の要件を満たす住宅の新築もしくは取得又は増改築(以下「取得等」という。)	生計を一にする親族等からの取得や贈与による取得を除く
居住要件	取得等してから <u>6月以内に居住し、かつ、この控除を受ける年の12月31日まで引</u> く <u>続き居住していること</u>	その者が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日まで引き続き居住
借入要件	金融機関等からの償還期間10年以上の借入金で取得等していること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年末に残高があること</li> <li>・銀行、住宅金融支援機構、信用金庫、信用組合、農協、各種公務員共済組合、地方公共団体、勤務先(年利<u>0.2%以上</u>)などの借入金</li> </ul>

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

区分	内 容	留意点
所得要件	住宅ローン控除を受けようとする年の合計所得金額が2000万円以下 (新築で令和5年までに建築確認を受け、床面積が40㎡以上50㎡未満の場合には1,000万円以下)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給与所得のみの方は年収2195万円(特別障害者又は23歳未満の扶養親族がある場合には2210万円)以下</li> <li>・継続要件はなく、控除を受ける年分で判定</li> </ul>
重複適用	居住した年、その前2年間、又は居住した年の後3年間において居住用財産の3,000万円控除、買換えなどの特例を受けていないこと。	居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除との併用は可能

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### <注意点>新型コロナ特例の住宅ローン控除（旧法）

次の要件のすべてに該当する場合には、旧法（令和3年）の住宅ローン控除が適用されます。

- (1)10%の消費税等の課税されるべき住宅の取得等に該当すること
- (2)令和4年中に居住すること
- (3)次の区分に応じ、それぞれの期間内に契約の締結が行われたこと

区 分	契約期間
新築(注文住宅)	令和2年10月1日～令和3年9月30日
分譲住宅・中古住宅の取得、増改築	令和2年12月1日～令和3年11月30日

適用要件			借入金限度・控除率・控除期間		
所得要件	3,000万円以下(注)		借入金 限度額	認定住宅	5,000万円
床面積要件	50㎡以上(注)			その他	4,000万円
築年数要件	原則	木造	20年以内	控除率	1%
		マンション	25年以内	控除期間	13年
	特例	新耐震基準適合 又は瑕疵保険加入		住民税限度	所得税の課総×7% (136,500円限度)

(注) 次の要件のすべてに該当する場合には、床面積要件が40㎡以上50㎡以下となります。 ①10%消費税の課税、②合計所得金額が1,000万円以下

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

## 2. 特例対象の家屋等の要件

区分	内 容	留意点
床面積	50㎡以上 (新築で令和5年までに建築確認を受け、かつ、合計所得金額が1,000万円以下の場合には、40㎡以上)	<ul style="list-style-type: none"><li>・登記簿面積で判定</li><li>・床面積は非住宅部分も含め判定</li><li>・共有の場合には全体の面積で判定</li></ul>
居住割合	2分の1以上が居住用	<ul style="list-style-type: none"><li>・居住用部分のみが住宅ローン控除の対象</li></ul>

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

区分	内 容	留意点
耐震基準	<p>次のいずれかに該当すること</p> <p>①みなし耐震基準：昭和57年以降に建築されたものであること</p> <p>②取得時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得日前に売主より交付を受ける新耐震基準に適合する証明書（家屋の取得前2年以内に発行された耐震基準適合証明書・耐震等級が1～3と評価された住宅性能評価書の写し又は取得前2年以内に既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書、以下同じ）</p> <p>③居住時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得時まで耐震改修工事の申請等を行い、居住時（取得後6ヶ月以内に限る）までに新耐震基準に適合する証明書が発行されていること</p>	<p>①登記簿で判定</p> <p>②住宅として使用されていたもの</p>



# 住宅借入金等の所得税の特別控除

## 3. 特例対象の増改築の要件

区分	内容	留意点
床面積	50㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿面積で判定</li> <li>・床面積は非住宅部分も含め判定</li> <li>・共有の場合には全体の面積で判定</li> </ul>
居住割合	2分の1以上が居住用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住用部分のみが住宅ローン控除の対象</li> </ul>
工事費用	増改築の工事費用の額(補助金等を控除した金額)が100万円を超えるもの	
工事内容	<p>次のいずれかの工事に該当するものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①増築、改築、大規模な修繕又は大規模の模様替の工事</li> <li>②マンションの区分所有部分の床・階段・間仕切り壁(遮音性・断熱性工事に限る)の過半について行う修繕・模様替の工事</li> <li>③居室・調理室・浴室・便所等の床又は壁の全部について行う修繕・模様替の工事</li> <li>④一定の耐震改修工事</li> <li>⑤一定のバリアフリー工事</li> <li>⑥一定の省エネ改修工事</li> </ul>	<p>自己が所有し、かつ、自己の居住の用に供する家屋(その増改築等の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合に限る)について行う増改築等で、「建築確認済書」「検査済証」「増改築等工事証明書」により証明されたものであること。</p>

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

## 4 .床面積40㎡以上の50㎡未満の適用要件

床面積40㎡以上50㎡未満の家屋に住宅ローン控除が適用できる場合とは、次のすべてに該当するときです。

	令和3年	令和4年
対象家屋	消費税10%の課税	新築または建築後使用されたことのない家屋で令和5年年末までに建築確認を受けたもの (買取再販物件及び中古住宅は対象外)
合計所得金額	1,000万円以上	1,000万円以上

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 控除対象借入限度額、控除期間及び控除率は？

			居住年			
			令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
借入 限度 額	新築 ・ 買取 再販	認定住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		2,000万円(注)	
	既存 住宅	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅(増改築を含む)	2,000万円			
控除 期間	新築・ 買取再販	認定住宅等	13年		13年	
		その他の住宅			10年	
	既存住宅・増改築等		10年			
控除率			0.7%			

(注) 次のいずれにも該当しない新築住宅の場合には、住宅ローン控除が適用されません。

- ① その家屋が令和5年12月31日以前に建築確認を受けているものであること。
- ② その家屋が令和6年6月30日以前に建築されたものであること。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

区 分	内 容
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、）をいいます。（増改築等工事証明書あり）
認定住宅	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅
ZEH省エネ水準住宅	快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量がネットで概ねゼロ以下となる住宅
省エネ水準適合住宅	日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 住宅ローン税額控除額はどのように計算しますか。

## (1) 所得税からの控除額

所得税から控除する住宅ローン税額控除額は次の算式で計算します。

- ① 家屋等の取得対価(付随費用を含まない)×持分割合  
(住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けた金額及び補助金は取得対価から控除する)
- ② 年末借入金残高
- ③ 借入金限度額
- ④ ①～③のうち最小額
- ⑤ ④×居住供用割合(注)×0.7%＝住宅ローン控除額(100円未満切捨)

(注) 居住供用割合が90%以上である場合には、100%とする。

## (2) 住民税からの控除額

所得税の控除不足額は、翌年度分の住民税から、次の算式で計算した金額を控除することができます(手続きは不要、年末調整で住宅ローン控除を適用した場合の控除不足額は源泉徴収票に記載されます。)

控除限度額＝所得税の課税所得金額等×5% (最高97,500円)

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

## 新型コロナ特例による住宅ローン控除額

### (1) 1年目から10年目の所得税からの控除額

- ① 家屋等の取得対価(付随費用を含まない)×持分割合  
(住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けた金額及び補助金は取得対価から控除する)
- ② 年末借入金残高
- ③ 借入金限度額(4,000万円、認定住宅は5,000万円)
- ④ ①~③のうち最小額
- ⑤ ④×居住供用割合(注)×1%=住宅ローン控除額(100円未満切捨)

(注) 居住供用割合が90%以上である場合には、100%とする。

### (2) 11年目から13年目の所得税からの控除額

- ① 税抜の建物対価×居住割合(4,000万円限度)×持分割合×2%×1/3  
(住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けた金額及び補助金は取得対価から控除しない)
- ② 年末借入金残高(4,000万円限度)×1%
- ③ ①と②のいずれか少ない金額(100円未満切捨)

(注) 認定住宅の借入金及び税抜の建物対価の限度額は、1,000万円加算されます。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### 新型コロナ特例による住宅ローン控除額

#### (3) 住民税からの控除額

所得税の控除不足額は、翌年度分の住民税から、次の算式で計算した金額を控除することができます(手続きは不要、年末調整で住宅ローン控除を適用した場合の控除不足額は源泉徴収票に記載されます。)

$$\text{控除限度額} = \text{所得税の課税所得金額等} \times 7\% \text{ (最高 } 136,500 \text{ 円)}$$

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 転勤命令等によって居住しなくなった場合の住宅ローン控除  
住宅の取得後、転勤や療養のため居住できなくなった場合にはどのようになりますか。

	住宅に居住した年に転勤等した場合(注)	住宅ローン控除適用者が転勤等した場合
単身赴任の場合	取得後6月以内に家族が入居し、その後も引き続き居住し、転勤命令等が解消された後には同居すると認められる場合には、本人が居住していない期間についても住宅ローン控除の適用があります。	家族がその後も引き続き居住し、転勤命令等が解消された後には同居すると認められる場合には、本人が居住していない期間についても住宅ローン控除の適用があります。

(注)住宅の取得年に6月以内に本人も家族も居住せずに転勤等した場合には、その住宅に係る住宅ローン控除の適用を受けることはできません。



## 住宅借入金等の所得税の特別控除

		住宅に居住した年に転勤等した場合(注)	住宅ローン控除適用者が転勤等した場合
家族も転居する場合	転出時	手続きは不要	①「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」と②税務署長から交付を受けた未使用の「年末調整のための住宅借入金等の特別控除証明書」及び「給与所得者の住宅借入金等の特別控除申告書」を居住しなくなる日までに税務署に提出しなければなりません。
	転入時	住宅ローン控除の適用期間内に再居住した場合には、原則として再居住年から住宅ローン控除を適用することがきます。ただし、その住宅を賃貸していた場合には、再居住年の翌年からの適用となります。 ①(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再居住者用)及び②特定事由によりその家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類を通常の添付書類のほかに確定申告書とともに提出が必要となります。	住宅ローン控除の適用期間内に再居住した場合には、原則として再居住年から住宅ローン控除を適用することがきます。ただし、その住宅を賃貸していた場合には、再居住年の翌年からの適用となります。 ①(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再居住者用)及び②特定事由によりその家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類を通常の添付書類のほかに確定申告書とともに提出が必要となります。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### Q 繰上返済を行った借入金

当初、償還期間15年の住宅ローンについて、繰上返済を行ったため償還期間が8年となりました。この場合には住宅ローン控除を適用できますか。

繰上返済によって償還期間が10年未満となった場合には、住宅借入金等特別控除の対象とされる借入金に該当しないこととなりますので、償還期間が10年未満となった年分は、この特別控除の適用を受けることはできません。(措通41-19)

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### Q 住宅ローンの借換え

住宅ローン控除の適用期間内に、金利の低い住宅ローンに借換えた場合の住宅ローン控除の適用について教えてください。

住宅ローン控除の対象となる住宅ローンは、住宅の新築、取得又は増改築等のために直接必要な借入金又は債務でなければなりません。したがって、住宅ローンの借換えによる新しい住宅ローン等は、従前の住宅ローンを消滅させるための新たな借入金であり、原則として住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。ただし、新しい住宅ローンが次のすべての要件を満たす場合には、借換え後の住宅ローンも引き続き住宅ローン控除を適用することができます。(措通41-16)

- ①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。
- ②10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。

借換え後の住宅ローンのうち住宅ローン控除の対象となる金額は次のとおりです。

- ①  $A \geq B$  の場合 対象額=C
- ②  $A < B$  の場合 対象額= $C \times A/B$

A=借換え直前における当初の住宅ローン等の残高

B=借換えによる新たな住宅ローン等の借入時の金額

C=借換えによる新たな住宅ローン等の年末残高

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### Q 住宅の床面積

新築分譲マンションでパンフレットの床面積(壁心面積)が51.2㎡であったので、登録免許税や不動産取得税及び所得税のローン控除、住宅取得資金贈与の特例が適用できると考え資金繰りを行っていたが、登記簿上の専有面積は49.5㎡であった。この場合、各種特例は適用できるでしょうか。

床面積要件を満たさないため特例が適用できません。  
登録免許税、住宅ローン控除、住宅取得資金の贈与の特例の適用要件である床面積50㎡以上は登記上専有面積で判定を行います。ただし、不動産取得税については評価証明書の現況床面積(専有面積に共用部分のうち専有面積に対応する面積を加算した面積)によって判定します。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

### Q 住宅の築年数

中古のマンションで、売買契約時には、築25年以内であったため、登録免許税や不動産取得税及び所得税のローン控除、住宅取得資金贈与の特例が適用できると考え資金繰りを行っていたが、物件引き渡しの日は25年を超えてしまった。この場合、各種特例は適用できるでしょうか。

築年数の要件は契約時ではなく、引き渡し時で判定するため、住宅ローン控除ほかの特例が適用できません。ただし、一定の新耐震基準の適合証明書がある場合には適用できます。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 夫婦が住宅ローンを借り入れる場合の注意点  
共稼ぎの夫婦が住宅ローンを組んで自宅を購入する場合の注意点を教えてください。

妻の仕事の継続の可能性と住宅ローン控除の限度額を考慮して各々の借入額を検討する必要があります。

### ① 妻の仕事の継続性

妻が住宅取得後、出産等のため長期の休職または退職をする可能性がある場合には、その期間の所得が無くなるため住宅ローン控除による減税効果は得られないこと、また、返済金額が高額になる場合には贈与税の対象となる場合があることを考慮する必要があります。

### ② 住宅ローン控除

住宅ローン控除は所得税等の額を限度としますので、住宅ローン控除額が所得税等を超えないように借入額を調整しなければなりません。また、住宅ローンの適用をするためには、単独債務か連帯債務である必要があり、連帯保証人の場合には、住宅ローン控除の適用を受けることはできません。

そして、夫婦の収入合算による連帯債務で住宅ローンを借りた場合には、銀行との金銭消費貸借契約書には、通常、返済の負担割合は記載されません。当事者の合意に基づき、負担割合を任意に決めることができますので、その負担割合に応じて、登記持分を計算し、住宅ローン控除もその負担割合に応じて各々の借入金を算定し計算をします。負担割合に応じて借入金の返済も行わないと贈与税の課税を受ける場合もあります。

## 住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 具体的な登記持分と住宅ローンの借入金残高

購入代金と諸経費の合計が5,000万円の新築マンションを夫婦が連帯債務で3,000万円を借入、夫婦が各々1,000万円の自己資金を拠出して購入しました。連帯債務については夫が3分の2、妻が3分の1を返済する合意をしました。この場合の登記持分と住宅ローン控除の対象となる借入金の元本額はそれぞれいくらでしょうか。なお、借入金の年末残高は2,900万円とします。

登記持分は次のとおりです。

	夫	妻	計
自己資金	1,000万円	1,000万円	2,000万円
住宅ローン	2,000万円	1,000万円	3,000万円
計	3,000万円	2,000万円	5,000万円
持分	5分の3	5分の2	1
ローン割合	3分の2	3分の1	1

# 住宅借入金等の所得税の特別控除

住宅ローン控除の対象となる金額は、夫  $2,900\text{万円} \times 2/3 = 1,933.43\text{万円}$  妻  $2,900\text{万円} \times 1/3 = 966.57\text{万円}$ です。

○ 連帯債務に係る住宅借入金等について、当事者間において任意の負担割合が取り決められている場合には、税務署におたずねください。

(平成 年分)

1 各共有者の取得した資産に係る取得対価の額等の計算

連帯債務者（共有者）の氏名		㉕（あなた） 夫	㉖（共有者） 妻	㉗（共有者）	㉘ 合計等
取得した資産	家屋の取得対価の額 (増改築等の費用の額) ㉑	/			円 50,000,000
	各共有者の共有持分 ㉒	$\frac{3}{5}$	$\frac{2}{5}$	—	
	各共有者の持分に係る 家屋の取得対価の額等 (㉑ × ㉒) ㉓	円 30,000,000	円 20,000,000	円	
取得した資産	土地等の取得対価の額 ㉔	/			円
	各共有者の共有持分 ㉕	—	—	—	
	各共有者の持分に係る 土地等の取得対価の額 (㉔ × ㉕) ㉖	円	円	円	
	各共有者の取得した資産 に係る取得対価の額等 (㉓ + ㉖) ㉗	円 30,000,000	円 20,000,000		
取得した	各共有者の 自己資金負担額 ㉙	円 10,000,000	円 10,000,000		円 (㉓+㉖+㉗) 20,000,000

提出用  
○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。



# 住宅借入金等の所得税の特別控除

取得した資産に係る資金の状況	各共有者の取得した資産に係る取得対価の額等 (③ + ⑤)	⑦	30,000,000	20,000,000			
	各共有者の自己資金負担額	⑧	10,000,000	10,000,000		(⑩+⑪+⑫) 円 20,000,000	
	各共有者の単独債務による当初借入金額	⑨					(⑩+⑪+⑫)
		当該債務に係る住宅借入金等に係る年末残高	⑩				
	連帯債務による当初借入金額	⑪					円 30,000,000
	当該債務に係る住宅借入金等に係る年末残高	⑫					29,000,000

ださい。

※1 ①欄及び②欄には、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しその住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合で(付表1)を使用する場合には、(付表1)の2の②の①(増改築等の場合は3の②)の金額及び2の②の③の金額を、それ以外の場合には、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」又は「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用)」(以下これらを「計算明細書」といいます。)の2の④(増改築等の場合は3の③)及び2の⑤の金額をそれぞれ記載します。

※2 ⑩欄及び⑫欄には、金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(以下「証明書」といいます。)に記載されている住宅借入金等の年末残高を書きます(2か所以上から証明書の交付を受けている場合には、全ての証明書に基づいて書きます)。

※3 ①と③の金額の合計額(以下「取得対価の額の合計額」といいます。)と、⑩及び⑪の⑩の金額と⑫の金額の合計額(以下「取得資金の額の合計額」といいます。)とが異なる場合には、次により調整が必要となります。

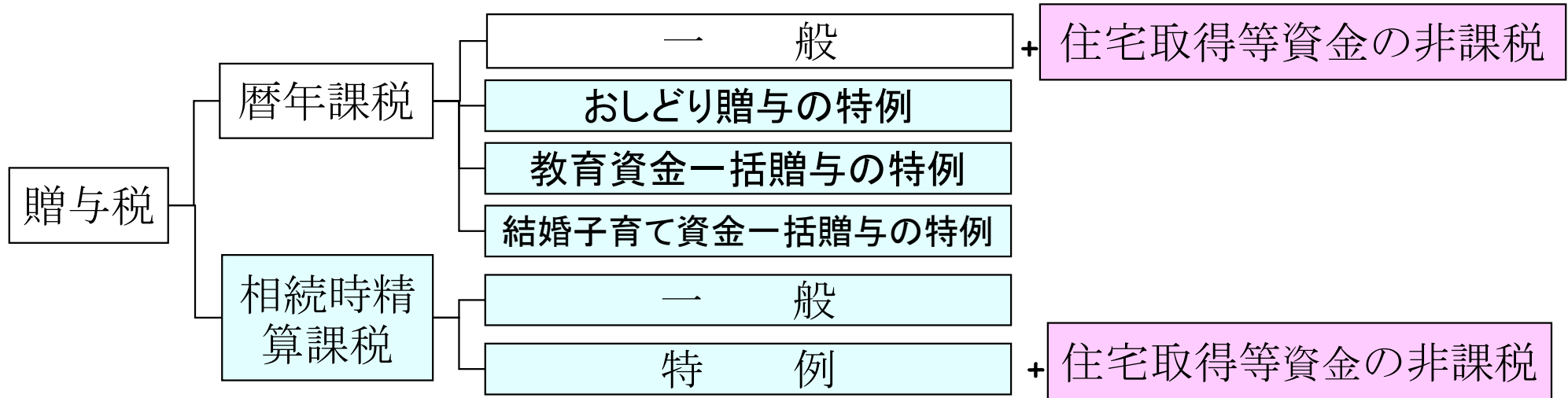
- ・取得対価の額の合計額の方が多い場合……「各共有者の自己資金負担額」を各共有者間で調整し、増額します。
- ・取得資金の額の合計額の方が多い場合……「各共有者の自己資金負担額」を各共有者間で調整し、減額します。

**2 各共有者の住宅借入金等の年末残高**

各共有者の負担すべき連帯債務による借入金の額 (⑦ - ⑧ - ⑨)	⑬	(赤字のときは0) 円 20,000,000	(赤字のときは0) 円 10,000,000	(赤字のときは0) 円	
連帯債務による借入金に係る各共有者の負担割合 (⑬ ÷ ⑪) ※小数点以下第2位まで書きます。	⑭	66.67 %	33.33 %	%	100.00
連帯債務による借入金に係る各共有者の年末残高 (⑫ × ⑭)	⑮	円 19,334,300	円 9,665,700	円	
各共有者の住宅借入金等の年末残高 (⑮ + ⑫)	⑯	19,334,300	9,665,700		

## 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

# 贈与税の課税体系



# 住宅取得等資金の非課税制度

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等(以下「新築等」といいます。)の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、一定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。

## 1. 適用要件

区分	内容	留意点
贈与者	受贈者の父母・祖父母などの直系尊属であること	配偶者の父母・祖父母は直系尊属に該当しませんが、養子縁組をしている場合の養親は直系尊属に該当します。
受贈者	年齢	贈与年の1月1日に18歳以上であること 贈与時の判定ではありません。令和4年3月31日以前の贈与については、「20歳以上」
	所得	贈与年分の所得税の合計所得金額が2000万円以下であること 住宅用の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は、1,000万円以下
	住所	原則として、贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること —

# 住宅取得等資金の非課税制度

区分	内容	留意点
贈与財産	一定の住宅の新築、取得又は一定の増改築等(住宅の取得等)の対価に充てるための資金	住宅の取得等には共にする敷地の取得を含みます。住宅の新築等(翌年3月15日までに行なわれるものに限る)に先行して行われる土地等の取得を含みます。
取得要件	贈与年の翌年3月15日まで日本国内にある住宅の新築、取得又は増改築等すること	新築・増改・改築には、同日にまでに棟上げが完了しているものを含みます。建売住宅又は分譲マンションは同日までに引渡が必要です。親族等からの取得等は特例対象となりません。
居住要件	贈与年の翌年3月15日までに居住又は同日後遅滞なく居住することが確実と見込まれること	贈与年の翌年12月31日までにその家屋に居住していないときは、非課税制度は適用されず、修正申告が必要となります。
重複除外	平成21年分から令和3年までに「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがないこと(一定の場合を除く)	基礎控除(110万円)または相続時精算課税の特別控除(2500万円)と併用することは可能です。
申告要件	贈与税の期限内申告が必要	宥恕規定はありません。

# 住宅取得等資金の非課税制度

## 2. 取得住宅の範囲

項目	要件	留意点
床面積	50㎡以上240㎡以下(東日本大震災被災者は240㎡以下の制限はありません。)	<ul style="list-style-type: none"><li>・登記簿面積で判定</li><li>・床面積は非住宅部分も含め判定</li><li>・共有の場合には全体の面積で判定</li></ul>
居住割合	2分の1以上が居住用	

# 住宅取得等資金の非課税制度

区分	内 容	留意点
耐震基準	<p>次のいずれかに該当すること</p> <p>①みなし耐震基準：昭和57年以降に建築されたものであること</p> <p>②取得時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得日前に売主より交付を受ける新耐震基準に適合する証明書（家屋の取得前2年以内に発行された耐震基準適合証明書・耐震等級が1～3と評価された住宅性能評価書の写し又は取得前2年以内に既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書、以下同じ）</p> <p>③居住時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得時まで耐震改修工事の申請等を行い、居住時（取得後6ヶ月以内に限る）までに新耐震基準に適合する証明書が発行されていること</p>	<p>①登記簿で判定</p> <p>②住宅として使用されていたもの</p>

# 住宅取得等資金の非課税制度

## 3. 増改築の範囲

区分	内容	留意点
床面積	50㎡以上240㎡以下(受贈者の合計所得金額が1,000万円以下の場合には、40㎡以上(新築の限定なし))	<ul style="list-style-type: none"><li>・登記簿面積で判定</li><li>・床面積は非住宅部分も含め判定</li><li>・共有の場合には全体の面積で判定</li></ul>
居住割合	2分の1以上が居住用	
工事費用	増改築の工事費用の額(補助金等を控除した金額)が100万円以上であること	
工事内容	増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、「建築確認済証」「検査済証」又は「増改築等工事証明書」より証明されたものであること。	



# 住宅取得等資金の非課税制度

## 4. 受給者ごとの非課税限度額（注1）

贈与時期(改正)	省エネ等住宅	一般住宅
令和4年1月1日～令和5年12月31日	1,000万円	500万円

# 住宅取得等資金の非課税制度

## 5. 省エネ等住宅

「省エネ等住宅」とは、非課税枠が500万円の加算の対象となる住宅で、次の掲げる要件を備えたことにつき、次のいずれかの証明書類の発行が行われたものをいいます。

区分	要件	証明書類
新築住宅	次のいずれかの住宅 ① 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅等 ② 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅 ③ 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅	●住宅性能証明書 ●建設住宅性能評価書の写し ●長期優良住宅認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書もしくは住宅用家屋証明書 ●低炭素建築物新築等計画の認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書もしくは住宅用家屋証明書
中古住宅		●住宅性能証明書 ●建設住宅性能評価書の写し
増改築等		●住宅性能証明書 ●建設住宅性能評価書の写し

# 住宅取得等資金の非課税制度

- ※1 新築住宅とは、新築または建築後使用されたことのない居住用家屋の取得に限ります。
- ※2 証明書類は家屋等の取得時に発行後2年以内のものでなければなりません。
- ※3 住宅用の家屋の増改築等をした場合に、省エネ等住宅に適合させるための修繕等であることについての証明がされた「増改築等工事証明書」を、「住宅性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」に代えることができます。
- ※4 「建設住宅性能評価書の写し」は、要件のいずれかに該当することが記載されたものに限る。

# 住宅取得等資金の非課税制度

**Q** 祖父と父の両方から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、省エネ等住宅以外の取得をするに当たり、祖父と父の両方から住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、それぞれ500万円まで非課税となりますか。なお、私は過去に住宅取得等資金の非課税の特例を受けたことはありません。

**A** 贈与者が複数の場合には贈与を受けた金額を合計し、そのうち500万円までを非課税とすることができます。つまり、受贈者1人について500万円が非課税の限度額となっています。(措法70の2)

**Q** 父から居住用の不動産の贈与を受けた場合、築15年の木造の住宅（相続税評価額300万円）を父から贈与を受けましたが、非課税制度の適用を受けることはできるでしょうか。

**A** 住宅取得等資金の非課税の特例は住宅の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合に限定されていますので、不動産の贈与を受けた場合には特例の対象となりません。(措法70の2)

# 住宅取得等資金の非課税制度

**Q** 住宅ローンを返済するために金銭の贈与を受けた場合  
住宅のローンを返済するために父から金銭の贈与を受けましたが、  
非課税の特例は適用できますか。

**A** 住宅取得等資金の非課税の特例は住宅の新築若しくは取得又は増  
改築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合に限りられてい  
ますので、住宅ローンの返済のための金銭の贈与を受けた場合には  
特例の対象となりません。（措法70の2）

**Q** 住宅取得後に金銭の贈与を受けた場合  
本年5月住宅の取得をし、その後6月に父より住宅取得等の資金援  
助の申し出があり700万円の贈与を受けました。住宅取得等資金  
の非課税制度の適用はあるでしょうか。

**A** 住宅取得等資金の非課税の特例は住宅の新築若しくは取得又は増改  
築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合に限りられていま  
すので、住宅の引渡後の贈与については特例が適用できません。  
（措法70の2）

# 住宅取得等資金の非課税制度

Q 住宅用家屋の新築等の対価又は増改築等の費用の範囲次に掲げる支出は、住宅用家屋の新築等の対価又は増改築等の費用に充てられたものとして住宅取得等資金の非課税制度の対象とすることができるでしょうか。

- ① 売買契約書の印紙代
- ② 購入のための仲介手数料
- ③ 不動産取得税
- ④ 所有権移転及び抵当権の設定に伴う登録免許税・登記手数料
- ⑤ 住宅ローンの事務手数料・保証料
- ⑥ 団体信用生命保険料
- ⑦ 建築の請負業者以外の建築士に支払った家屋の設計料
- ⑧ 住宅用家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備の取得対価
- ⑨ 固定資産税等の精算金

# 住宅取得等資金の非課税制度

住宅用家屋の新築等の対価とは、新築の場合は住宅用家屋の新築工事の請負代金の額であり、取得の場合には住宅用家屋の売買代金の額であると解されます。また、住宅用家屋の増改築等の費用とは、住宅用家屋の増改築等に係る工事の請負代金の額であると解されます。

①から⑥については、住宅用家屋の取得に要した費用ですが、新築等の対価又は増改築等の費用に充てられたものとはいえません。

⑦の設計料は、建設業法上、家屋の建築業者以外の建築士に支払う報酬で、住宅用家屋の新築工事又は増改築等に係る工事の請負代金の額に含まれないと解されますが、家屋の新築等又は増改築等をするために直接必要なものであり、建物本体価格を構成するものであることから、新築等の対価又は増改築等の費用に充てられたものに該当します。⑧の住宅用家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備の取得対価は、本来住宅用家屋の新築等の対価の額とはいえませんが、その取得対価は住宅用家屋の新築の工事の請負代金の額又は売買代金の額に含まれており、区分が困難であること、また、増改築等の場合には、家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事が含まれることとされていることから、新築等の対価に充てられたものに該当します。⑨の固定資産税等の精算金は、賦課期日（1月1日）の所有者に1年分の固定資産税等が課税され、売買によって納税義務が移転することではなく、実質は売買代金を構成するものであるため、取得の対価に充てられたものに該当します。（措法70条の2、70条の3）

## その他の所得税の留意点



# 退職所得課税の見直し

	改正内容	施行期日
平成24年度	勤続年数5年以下の法人の役員等の退職所得については、この2分の1課税を適用しない	平成25年1月1日以後支払うべき退職手当等
令和3年度	法人の役員等以外についても、勤続年数が5年以下であれば2分の1課税の対象としない改正が行われた。ただし、法人の役員等以外の者については退職所得控除額を除いた支払額300万円までは引き続き2分の1課税の平準化措置を適用する。	令和4年1月1日以後支払うべき退職手当等

# 退職所得課税の見直し

短期退職手当等の 収入金額－退職所 得控除額	300万円以下の場合	300万円超の場合
退職所得の金額	$(\text{短期退職手当等の収入金額} - \text{退職所得控除額}) \times 1/2$	<p>(注1) 150万円</p> <p>(注2) +【短期退職手当等の収入金額－(300万円 +退職所得控除額)】</p> <p>(注1)300万円以下の部分の退職所得の金額 (注2)300万円超の部分の退職所得の金額</p>

# 退職所得課税の見直し

## <計算例>

平成29年10月1日入社が令和4年9月30日に退職し、退職金800万円の支給を受けている。この場合における退職所得の金額を計算しなさい。

$$150\text{万円} + \left[ 800\text{万円} - \left( 300\text{万円} + 200\text{万円} \right) \right] = 450\text{万円}$$

40万円 × 勤続年数5年

①300万円以下の部分

②300万円超の部分

短期退職手当等800万円 - 退職所得控除額200万円 = 600万円

①退職所得150万円

②退職所得300万円

300万円以下 ⇒ 2分の1適用

300万円超 ⇒ 2分の1不適用

<源泉所得税>  $\left[ 450\text{万円} \times 20\% - 427,500 \right] \times 102.1\% = 482,422$

速算表の税率



# 確定申告書の様式変更

額 等	業 務	⑧																		
	そ の 他	⑨																		
	⑦から⑨までの計	⑩																		
	修正申告	修正前の第3期分の税額 (還付の場合は頭に△を記載)	⑤③																	
		第3期分の税額の増加額	⑤④																	00
		公的年金等以外の 合計所得金額	⑤⑤																	

還 受 付 さ れ る 税 金 の 受 取 場 所		銀行 金庫・組合 農協・漁協		本店・支店 出張所 本所・支所
	郵便局 名 等	預金 種類	普通 当座 納税準備 貯蓄	
	口座番号 記号番号			
	公金受取口座登録の同意	<input type="radio"/>	公金受取口座の利用	<input type="radio"/>

「還付される税金の受取場所」に記載した預貯金口座を公金受取口座として登録する場合には、「公金受取口座登録の同意」に○を記入します。

※上記の方法のほか、マイナポータルからも公金受取口座の登録が可能です (<https://myna.go.jp>)。

※公金受取口座の登録には時間がかかる場合があります。お急ぎの方はマイナポータルでの登録をお願いいたします。

※公金受取口座の変更を行う場合は、マイナポータルから変更の手続きを行ってください。また、公金受取口座への振込みを希望（既に公金受取口座の登録がお済みの方に限り）する場合には、「公金受取口座の利用」に○を記入します（この場合には、「還付される税金の受取場所」に銀行名等を記載する必要はありません。）。

※公金受取口座を利用されない方は、「還付される税金の受取場所」に受取口座等を記入します。

※納税管理人を指定している場合は、その納税管理人の名義の預貯金口座が還付金の振込先となります（納税管理人名義の口座を公金受取口座として登録・利用はできません。）

※公金受取口座の利用に○があり、「還付される税金の受取場所」にも記載がある場合は、記載された振込先に還付金を振り込みます。

# 確定申告書の様式変更

## ○ 住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の少額配当等	非居住者の特例	配当割額控除額	株式等譲渡所得割額控除額	特定配当等・特定株式等譲渡所得の全部の申告不要	給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収	自分で納付	都道府県、市区町村への寄附 (特例控除対象)	共同募金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附
	円	円	円	円	○	○	○	円	円	円	円
退職所得のある配偶者・親族の氏名		個人番号			続柄	生年月日		退職所得を除く所得金額	障害者	その他	寡婦・ひとり親
						明・大昭・平		円	障	特障	調整
事業税	非課税所得など	番号	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産所得		前年中の開(廃)業		開始・廃止	月日		
	不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額			事業用資産の譲渡損失など		他都道府県の事務所等				○	
上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居の者の氏名・住所		氏名	住所	国外	所得税で控除対象配偶者などとした専従者		氏名	給与	円	一連番号	

## 退職所得のある配偶者・親族がいる方の入力項目（住民税・事業税に関する事項）

個人住民税では、扶養親族等の要件とされる合計所得金額等には、退職所得（源泉徴収されたものに限り、以下同じです。）の金額は含めないこととされています。

令和4年中に退職所得のある配偶者又は親族等の合計所得金額を退職所得の金額を除いた上で計算した結果、あなたが個人住民税の配偶者（特別）控除、扶養控除等を受けることができる場合には、その配偶者又は親族等の氏名・マイナンバー（個人番号）・続柄・生年月日・令和4年中の退職所得を除いた合計所得金額を入力します。



# 確定申告書の様式変更

## ○ 住民税・事業税に関する事項

住民税	非上場株式の少額配当等	非居住者の特例	配当割額控除額	株式等譲渡所得割額控除額	特定配当等・特定株式等譲渡所得の全部の申告不要	給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収 自分で納付		都道府県、市区町村への寄附 (特例控除対象)	共同募金、日赤その他の寄附	都道府県条例指定寄附	市区町村条例指定寄附
	円	円	円	円	○	○	○	円	円	円	円
退職所得のある配偶者・親族の氏名		個人番号			続柄	生年月日		退職所得を除く所得金額	障害者	その他	寡婦・ひとり親
						明・大 昭・平		円	障	特障	調整 寡婦 ひとり親
事業税	非課税所得など	番号	所得金額	損益通算の特例適用前の不動産所得		前年中の開(廃)業		開始・廃止	月日		
	不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額			事業用資産の譲渡損失など		他都道府県の事務所等				○	
上記の配偶者・親族・事業専従者のうち別居の者の氏名・住所		氏名	住所	国外	所得税で控除対象配偶者などとした専従者		氏名	給与	円	一連番号	

令和4年中の配当所得及び株式等に係る譲渡所得等が、特別徴収された特定配当等の額及び特別徴収された特定株式等譲渡所得金額のみであり、その全てを住民税において特別徴収で済ませること（申告不要）としようとする場合（所得税及び復興特別所得税においてもその全てを申告不要とする場合を除きます。）は、○を付けてください。

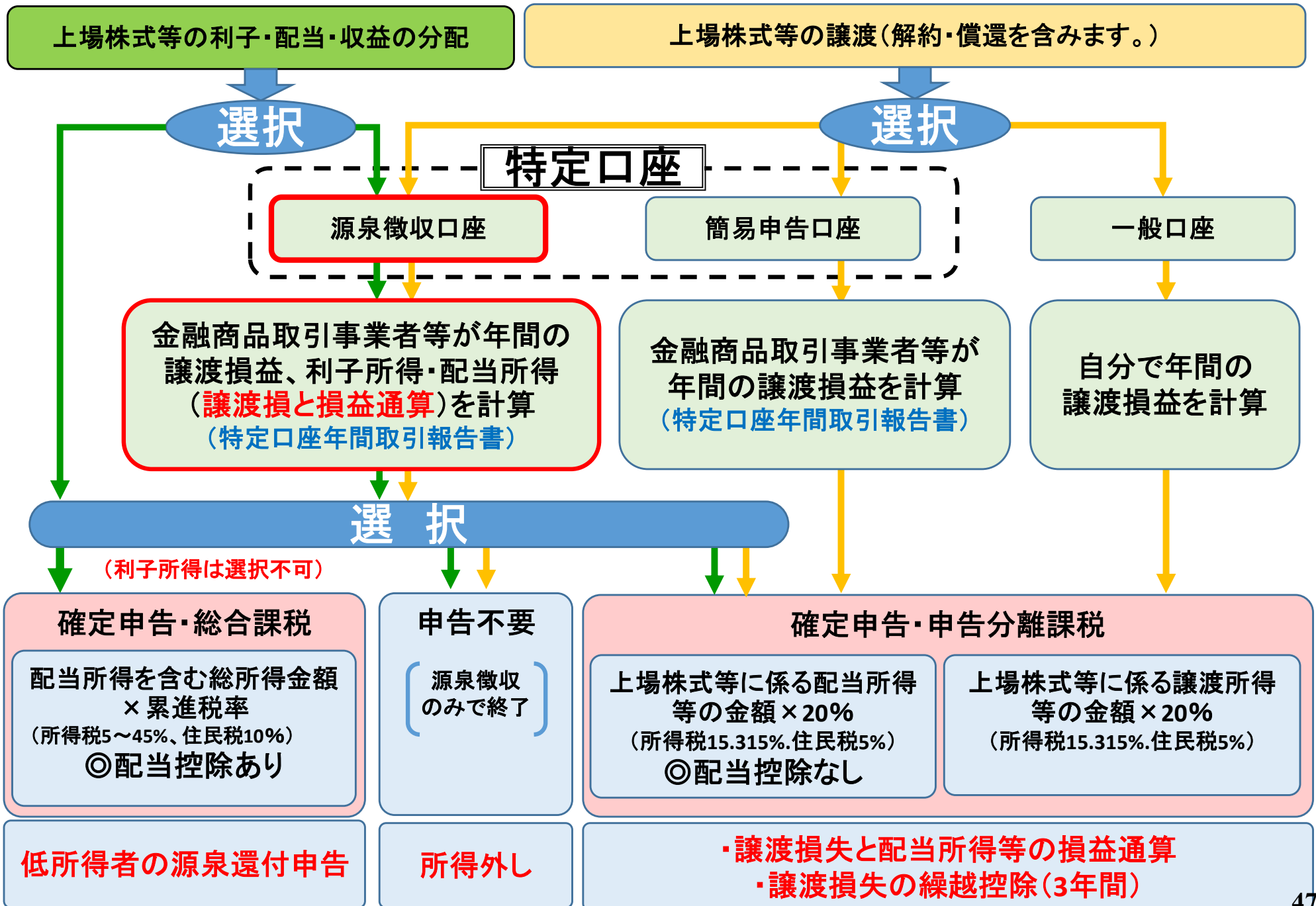
(注1) 住民税において、配当所得及び株式等に係る譲渡所得等のうち一部でも申告するものがある場合には、申告不要とすることはできません。

(注2) 上場株式等の配当等のうち大口株主等が支払を受けるものがある場合には、住民税において申告不要とすることができません。

(注3) 住民税において、所得税と異なる控除の適用を受けようする場合には、別途、住民税の申告書の提出が必要となることがありますので、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

(注4) 特定配当等・特定株主等譲渡所得の全部の申告不要を選択した場合（○を付けた場合）には、別途、住民税の申告書を提出しない限り、住民税において上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の適用ができませんのでご注意ください。

# 上場株式等の配当等に係る所得税・住民税の課税方式の選択





# 上場株式等の配当等に係る所得税・住民税の課税方式の選択

## 1. 申告が不要な株式等の譲渡所得等・配当所得等

証券会社や配当支払者などが所得税・住民税を源泉徴収・特別徴収される場合は、個人からの申告は原則不要です。申告不要の場合には、扶養親族等の合計所得金額から除外されます。

区分	源泉徴収・特別徴収	税率
株式等の譲渡所得等	証券会社などに関与特定口座内の上場株式等の譲渡所得等や特定公社債等の譲渡所得等からは、所得税で源泉徴収を選択した場合、都民税株式等譲渡所得割が特別徴収されます。	所得税 15.315% 住民税 5.0%
配当所得等	上場株式(発行株式総数の3%以上保有の大口保有上場株式を除く)、公募証券投資信託等の配当所得、特定公社債等の利子等に係る利子所得からは、所得税が源泉徴収され、都民税配当割が特別徴収されます。	

## 2. 株式等の譲渡所得等・配当所得等の課税方式

源泉徴収等が行われ申告が不要な上場株式等の譲渡所得等について、内部通算や他の所得との損益通算や繰越控除を適用するために、申告分離課税とするすることもできます。

	所得税	住民税	備考
配当所得	選択制(申告不要、申告分離、総合課税)	同左	所得税と住民税で異なる課税方式を選択することができる
譲渡所得	選択制(申告不要、申告分離)	同左	

		上場株式等					特定公社債等			
		譲渡益		配当等			譲渡益		利子等	
課税方式		申告不要	申告分離	申告不要	申告分離	総合課税	申告不要	申告分離	申告不要	申告分離
税率	所得税	15.315%	15.315%	15.315%	15.315%	超過累進	15.315%	15.315%	15.315%	15.315%
	住民税	5%	5%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	5%
配当控除		不可	不可	不可	不可	可	不可	不可	不可	不可
内部通算・損益通算		不可	可	不可	可	不可	不可	可	不可	可

# 上場株式等の配当等に係る所得税・住民税の課税方式の選択

## 3. 配当所得（利益の配当）に係る所得税・住民税の税率比較

課税所得	所得税				住民税			
	所得税率	配当控除	差引	源泉税率	住民税率	配当控除	差引	源泉税率
1,950,000 以下	5%	10%	0%	15.315%	10%	1.40%	8.60%	5%
3,300,000 以下	10%	10%	0%	15.315%	10%	1.40%	8.60%	5%
6,950,000 以下	15%	10%	5%	15.315%	10%	1.40%	8.60%	5%
9,000,000 以下	23%	10%	13%	15.315%	10%	1.40%	8.60%	5%
18,000,000 以下	33%	5%	28%	15.315%	10%	0.70%	9.30%	5%
40,000,000 以下	40%	5%	35%	15.315%	10%	0.70%	9.30%	5%
40,000,000 超	45%	5%	40%	15.315%	10%	0.70%	9.30%	5%

## 4. 損益通算する場合における有利な課税方式は？

2つの証券会社に源泉徴収有りの特定口座がある場合において、同一年に売却益と売却損が発生した。

**A証券会社**

売却益200万円

(通算) —

**B証券会社**

売却損100万円

=

譲渡所得  
100万円

源泉徴収税額40.63万円

所得税30.63万円

住民税 10万円

譲渡所得に対する税額20.315万円

所得税15.315万円

住民税 5万円

	ケース1	ケース2
所得税	申告分離	申告分離
住民税	申告分離	申告不要
還付金額	20.315万円	15.315万円

## 5. 保険料等への影響について

申告分離課税および総合課税での申告をされると、課税の対象となる総所得金額等や合計所得金額に繰り入れられます。その結果、扶養控除や配偶者控除の対象から外れ、扶養者やご自身の住民税額が上がることがあります。この場合、国民健康保険料・介護保険料・後期高齢者医療保険料が上がったり、高齢者の医療機関窓口での自己負担割合が引き上げになることがあります。



# 確定申告書の様式変更

(単位は円) 収入	事業	営業等	区分	<input type="checkbox"/>	ア	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	業	農業	区分	<input type="checkbox"/>	イ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	不動産	区分1	<input type="checkbox"/>	区分2	<input type="checkbox"/>	ウ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	配					エ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ウ欄の「区分1」の□には、国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例（措法41の4の3）の適用がある場合は、「1」を記入します。

ウ欄の「区分2」の□は、「事業所得（営業等・農業）」のあるア欄・イ欄の「区分」の記入の仕方を参照し、記入します。

# 確定申告書の様式変更

収入	不動産	区分1	<input type="checkbox"/>	区分2	<input type="checkbox"/>	ウ														
	配			当		エ														
	給	与	区分	<input type="checkbox"/>		オ														

オ欄の「区分」の□には、「所得金額調整控除の計算」で次の(1)に該当する場合は「1」を、(2)に該当する場合は「2」を、(1)及び(2)の両方に該当する場合は「3」を記入します。

(1)給与等の収入金額が850万円を超え、①本人、同一生計配偶者若しくは扶養親族のいずれかが特別障害者である場合、又は②23歳未満の扶養親族がいる場合

(2)給与所得と公的年金等の雑所得がある場合で、給与所得控除後の給与等の金額と公的年金等の雑所得の金額の合計額が10万円を超える場合



# 確定申告書の様式変更

金額	公的年金等	カ							
	業務	区分		キ					
	その他	区分		ク					

業務に係る雑所得の金額の計算上、現金主義の特例を適用する場合は、**キ欄**の「区分」の□に「1」を記入します。

**ク欄**の「区分」の□には、個人年金保険に係る収入がある場合は「1」を、暗号資産取引に係る収入がある場合は「2」を、個人年金保険に係る収入及び暗号資産取引に係る収入の両方がある場合は「3」を記入します。

# 確定申告書の様式変更

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

令和  年分収支内訳書（一般用） （あなたの本年分の事業所得又は雑所得の金額の計算内容をこの表に記載して確定申告書に添付してください。）

提出用

（令和四年分以降用）

令和 年 月 日

「営業等」又は「雑（業務）」のいずれかを選択してください。

営業等  雑（業務）

（自  月  日 至  月  日）

整理番号

○給料賃金の内訳

科 目	金 額 (円)	科 目	金 額 (円)	氏 名 (年勤)	従事月数	給 料 賃 金		合 計	所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額
						毎 月	円		
取 売上(収入)金額 ①		旅費交通費 ②							

「営業等」又は「雑（業務）」 事業所得のある方がその事業に係る収支内訳書を作成する場合には「営業等」に○印を付けます。業務に係る雑所得のある方がその業務に係る収支内訳書を作成する場合には「雑（業務）」に○印を付けます（※）。  
 ※ 業務に係る雑所得のある方がその業務に係る収支内訳書を提出する必要があるのは、前々年の業務に係る雑所得の収入金額（令和4年分の確定申告の場合、令和2年分の業務に係る雑所得の収入金額）が1,000万円を超える場合に限りです。

雑所得を生ずべき業務を行う居住者でその年の前々年分のその業務に係る収入金額が1,000万円を超えるものが確定申告書を提出する場合には、その雑所得に係るその年中の総収入金額及び必要経費の内容を記載した書類（収支内訳書）を当該確定申告書に添付しなければならない（所法120⑥）。

# 確定申告書の様式変更

令和4年分以後の所得税において、業務に係る雑所得を有する場合で、その年の前々年分の業務に係る雑所得の収入金額が300万円を超える方は、現金預金取引等関係書類を保存する必要があります。

（注）「現金預金取引等書類」とは、居住者等が上記の業務に関して作成し、または受領した請求書、領収書その他これらに類する書類（自己の作成したこれらの書類でその写しのあるものは、その写しを含みます。）のうち、現金の收受もしくは払出しまたは預貯金の預入もしくは引出しに際して作成されたものをいいます。

また、業務に係る雑所得を有しており、その年の前々年分の業務に係る雑所得の収入金額が1,000万円を超える方が確定申告書を提出する場合には、総収入金額や必要経費の内容を記載した書類（収支内訳書など）の添付が必要になります。

なお、その年の前々年分の収入金額が300万円以下である方は、業務に係る雑所得の金額の計算上総収入金額および必要経費に算入すべき金額は、その年において収入した金額および支出した費用の額とすることができます（いわゆる現金主義の特例）。ただし、この特例を受けるには、確定申告書にこの特例を受ける旨を記載しなければなりません。



# 確定申告書の様式変更

		事業所得等	雑所得
現金主義の特例 (所法67①②)	適用要件	青色申告者で前々年分の事業所得と不動産所得の金額(青色事業専従者給与又は事業専従者控除額を差し引く前の金額をいいます。)の合計額が300万円以下	その年の前々年分の業務に係る雑所得の収入金額が300万円以下
	手続	適用を受けようとする年の3月15日まで(その年の1月16日以後に新たに開業した場合には、開業した日から2月以内)に届出書を提出しなければなりません。	確定申告書にこの特例を受ける旨を記載しなければなりません。
収支内訳書の添付 (所法120⑥)		必要	前々年分の収入金額が1,000万円超の場合あり
帳簿備付け等 (所法232)		必要 (所規102①~③)	前々年分の収入金額が300万円を超の場合、現金預金取引等関係書類を保存(所規102⑦)

# 青色申告特別控除

## ①55万円の青色申告特別控除

- (1) 不動産所得または事業所得を生ずべき事業を営んでいること。
  - (2) これらの所得に係る取引を正規の簿記の原則（一般的には複式簿記）により記帳していること。
  - (3) (2) の記帳に基づいて作成した貸借対照表および損益計算書を確定申告書に添付し、この控除の適用を受ける金額を記載して、その年の確定申告期限（翌年3月15日）までに当該申告書を提出すること。
- (注) 不動産所得の金額、事業所得の金額から順次控除します。

## ②65万円の青色申告特別控除

- (1) 上記「55万円の青色申告特別控除」の要件に該当していること。
- (2) 次のいずれかに該当していること。
  - イその年分の事業に係る仕訳帳および総勘定元帳について、電子帳簿保存を行っていること
  - ロその年分の所得税の確定申告書、貸借対照表および損益計算書等の提出を、確定申告書の提出期限までにe-Tax（国税電子申告・納税システム）を使用して行うこと

## ③10万円の青色申告特別控除

この控除は、上記「55万円の青色申告特別控除」および「65万円の青色申告特別控除」の要件に該当しない青色申告者が受けられます。

(注) 不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額から順次控除します。

# 青色申告特別控除

## 電子帳簿保存について

納税者の事務負担やコストの軽減などを図るため、各税法で保存が義務付けられている帳簿書類については、一定の要件の下で、コンピュータ作成の帳簿書類を紙に出力することなく、ハードディスクなどに記録した電子データのままで保存できる制度があります。

なお、令和4年1月1日から、帳簿書類を電子データのままで保存する場合に必要な税務署長の事前承認が不要となります。

前ページ②（2）イに該当している場合で、令和4年分以後の青色申告特別控除（65万円）の適用を受けるためには、その年分の事業における仕訳帳および総勘定元帳について優良な電子帳簿の要件を満たして電子データによる備付けおよび保存を行い、一定の事項を記載した届出書を提出する必要があります。

なお、既に電子帳簿保存の要件を満たして青色申告特別控除（65万円）の適用を受けていた方が、令和4年分以後も引き続き当該要件を満たしている場合には、一定の事項を記載した届出書を提出する必要はありません。

# 金地金の譲渡による所得

金地金の所有期間に応じて次のとおりとなります。

(1) 所有期間が5年以内のもの（総合課税の短期譲渡所得）

譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）＝金地金の譲渡益

{ [金地金の譲渡益] ＋ [その年の金地金以外の総合課税の譲渡益] }  
－譲渡所得の特別控除50万円＝課税される譲渡所得の金額

(2) 所有期間が5年を超えるもの（総合課税の長期譲渡所得）

譲渡価額－（取得費＋譲渡費用）＝金地金の譲渡益

{ [金地金の譲渡益] ＋ [その年の金地金以外の総合課税の譲渡益] }  
－譲渡所得の特別控除50万円＝譲渡所得の金額

（譲渡所得の金額）× 1/2 = 課税される譲渡所得の金額

（注）譲渡所得の特別控除の額は、その年の金地金の譲渡益とそれ以外の総合課税の譲渡益の合計額に対して50万円です。これらの譲渡益の合計額が50万円以下のときはその金額までしか控除できません。

また、（1）と（2）の両方の譲渡益がある場合には、特別控除額は両方合せて50万円が限度で、（1）の譲渡益から先に控除します。

# 金地金の譲渡による所得

＜譲渡所得以外の所得として課税される場合＞

その人が営利を目的として継続的に金地金の売買をしている場合の所得は、譲渡所得とはならず、その実態により事業所得または雑所得として総合課税の対象になります。

なお、金投資口座や金貯蓄口座などからの利益は金地金の現物の譲渡とは異なり、実態は金融取引に近いことから、金融類似商品の収益として一律20.315パーセント（所得税および復興所得税15.315パーセント、地方税5パーセント）の税率による源泉分離課税となります。

# ふるさと納税の証明書

令和3年分確定申告から、自治体からの領収書添付に代えて「ふるなび」「さとふる」等ふるさと納税の指定業者サイトで行った寄付については、各指定業者提供される「寄附金控除に関する証明書」で証明できるようになりました。

証明書（XML形式）を「QRコード付証明書等作成システム」で出力した際のイメージ

## 令和4年分 寄附金控除に関する証明書 (都道府県・市区町村に対する寄附金)

寄附者氏名 国税 太郎  
寄附者ID 309800  
寄附者住所 東京都千代田区霞が関●-●-●  
年間寄附額 300,000円

上記の寄附者から、所得税法第78条2項及び法人税法第37条第3項に該当する寄附が行われたことを証明します。

令和5年1月15日

特定事業者名（法人番号：特定事業者の法人番号）

### ○寄附の内訳

寄附番号	寄附年月日	寄附先に関する事項		寄附金の額	備考	キャンセル情報
		名称	法人番号			
AA-0000012	2021年1月15日	福岡県●●町	XXXXXXXXXXXX	50,000		
AA-0000185	2021年2月3日	宮崎県●●市	XXXXXXXXXXXX	30,000		
AA-0000549	2021年3月10日	北海道●●村	XXXXXXXXXXXX	50,000		
AA-0004158	2021年4月10日	宮崎県●●市	XXXXXXXXXXXX	20,000		キャンセル

# 雑所得の範囲

「所得税基本通達の制定について」の一部改正について（法令解釈通達）  
（法令解釈通達）  
（令和4年10月7日／課個2-21、課資3-10、課審5-13）

## 別紙

改正後	改正前
<p><b>35-1 その他雑所得の例示</b></p> <p>次に掲げるようなものに係る所得は、<u>その他雑所得（公的年金等に係る雑所得及び業務に係る雑所得以外の雑所得をいう。）</u>に該当する。</p> <p>(1) ～ (11) ……………</p> <p><u>(12) 譲渡所得の基因とならない資産の譲渡から生ずる所得（営利を目的として継続的に行う当該資産の譲渡から生ずる所得及び山林の譲渡による所得を除く。）</u></p>	<p><b>35-1 雑所得の例示</b></p> <p>次に掲げるようなものに係る所得は、<u>雑所得</u>に該当する。</p> <p>(1) ～ (11) ……………</p>



# 雑所得の範囲

改正後	改正前
<p><b>35-2 業務に係る雑所得の例示</b></p> <p>次に掲げるような所得は、<b>事業所得又は山林所得</b>と認められるものを除き、<b>業務に係る雑所得</b>に該当する。</p> <p>(1) ~ (6) .....</p> <p>(7) <b>営利を目的として継続的に行う資産の譲渡から生ずる所得</b></p> <p>(8) .....</p> <p><u>(注) 事業所得と認められるかどうかは、その所得を得るための活動が、社会通念上事業と称するに至る程度で行っているかどうかで判定する。</u> <u>なお、その所得に係る取引を記録した帳簿書類の保存がない場合（その所得に係る収入金額が300万円を超え、かつ、事業所得と認められる事実がある場合を除く。）には、業務に係る雑所得（資産（山林を除く。）の譲渡から生ずる所得については、譲渡所得又はその他雑所得）に該当することに留意する。</u></p>	<p><b>35-2 事業から生じたと認められない所得で雑所得に該当するもの</b></p> <p>次に掲げるような所得は、<b>事業から生じた</b>と認められるものを除き、<b>雑所得</b>に該当する。</p> <p>(1) ~ (6) .....</p> <p>(7) <b>不動産の継続的売買による所得</b></p> <p>(8) .....</p>



# 雑所得の範囲

収入金額	記帳・帳簿書類の保存あり	記帳・帳簿書類の保存なし
300万円超	概ね事業所得(注1)	概ね業務に係る雑所得
300万円以下		業務に係る雑所得 ※資産の譲渡は譲渡所得又はその他の雑所得(注2)

(注1) 次のような場合には、事業と認められるかを個別に判断することになります。

①その所得の収入金額が僅少と認められる場合

**概ね3年程度の収入が300万円以下で、主たる収入の10%未満の収入に該当**

②その所得を得る活動に営利性が認められない場合

**3年連続赤字で、かつ、黒字にする経済活動等も実施していない。**

(「黒字にする経済活動等」とは収入を増加させ、あるいは所得を黒字にする営業活動)

(注2) 譲渡所得の基因とならない資産の譲渡による所得は雑所得 (所通35-1(12))

(「譲渡所得の基因とならない資産」とは、金銭債権、暗号資産など)