

国 住 政 第 10 号
令和 2 年 4 月 30 日
一部改正 令和 3 年 4 月 1 日

住宅関係団体の長 殿
各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を踏まえた住宅ローン減税等の適用要件の弾力化に係る措置の適用を受けるために必要な手続きについて

現行の住宅ローン減税制度においては、消費税率 10%が適用される住宅の取得等をした場合には、控除期間を 13 年間に延長する特例（建物購入価格等の消費税 2%分の範囲で減税）が措置等されているところ、今般、新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律（令和 2 年法律第 25 号。以下「国税特例法」といいます。）及び地方税法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 26 号）による改正後の地方税法（以下「改正地方税法」といいます。）の規定に基づき、次の措置（以下「本措置」という。）が講じられることになりました。

① 既存住宅取得から 6 か月以内の入居を求める要件の弾力化について

既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件（取得の日から 6 か月以内）について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が遅れた場合であっても、既存住宅取得の日から 5 か月後まで（取得の日より前に契約が行われている場合を含む。）又は法の施行の日から 2 か月後まで（施行の日より前に契約が行われている場合を含む。）に増改築等の契約が行われているときは、当該入居期限を「増改築等完了の日から 6 か月以内」とすること。

② 既存住宅取得後に耐震改修を行う場合における当該取得から 6 か月以内の入居を求める要件の弾力化について

現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合であっても、当該取得から 6 か月以内に耐震改修工事を行って入居したときに適用できる住宅ローン減税及び不動産取得税の特例措置の入居期限要件（取得の日から 6 か月以内）について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が遅れた場合であっても、既存住宅取得の日から 5 か月後まで（取得の日より前に契約が行われている場合を含む。）又は法の施行の日から 2 か月後まで（施行の日より前に契約が行われている場合を含む。）

に耐震改修工事の契約が行われているときは、当該入居期限を「耐震改修完了の日から6か月以内」とすること。

③ 控除期間13年間の特例措置に係る適用要件の弾力化について

住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合であっても、注文住宅を新築する場合には令和2年9月末まで、分譲住宅及び既存住宅を取得する場合並びに増改築等をする場合には令和2年11月末までにそれぞれ契約が行われた上で令和3年12月31日までに入居すれば、同様に当該特例措置の対象とすること。

これらの措置の適用を受けるためには、住宅ローン減税については、国税特例法施行令及び国税特例法施行規則に基づき、住宅の取得等した者が住宅ローン減税に係る確定申告を行う際に、確定申告書に所定の書類を添付する必要があるとされており、また、上記②の措置における不動産取得税の特例措置については、改正地方税法に基づく地方税法施行規則の規定により、当該特例措置の適用があるべき旨の申告をした都道府県知事に所定の書類を提出する必要があるとされているところ、今般、下記のとおり国土交通省において当該書類の様式を定めたので、その旨通知いたします。

住宅関係団体の長におかれては、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により本来の期限内に入居できない住宅取得者等が円滑に本措置の適用を受ける機会を得ることができるよう、貴団体会員に対して本通知を周知徹底するとともに、貴団体会員の顧客に対しても本通知が確実に案内されるよう特段の配慮をしていただくようお願いいたします。

また、各都道府県知事におかれては、下記事項に十分ご留意の上、改正地方税法に基づく税制の的確かつ円滑な運用が図られるようお願いいたします。

なお、本通知の内容については財務省及び総務省とも協議済であること、及び本通知のうち改正地方税法の施行に係る部分については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添えます。

記

1. 本措置の適用を受けるために必要な書類について

本措置の適用を受けるためには、住宅ローン減税については、国税特例法施行令第4条及び国税特例法施行規則第4条の規定に基づき、所得税法（昭和40年法律第33号）第2条第1項第37号に規定する確定申告書（以下「確定申告書」という。）において、下表A

に掲げるとおり、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居期限要件を満たすことができなかつた事実に関し、当該事実を証する書類（事業者が作成し、確定申告の申告者に交付。以下「事業者作成書類」という。）又はこれに代わるべき書類（申告者が作成。以下「申告者作成書類」という。）の添付が必要とされているほか、入居期限要件を満たすことができなかつた住宅の取得等の契約内容に係る事実に関し、各種契約書の写し等の添付が必要とされているところです。

また、本措置のうち②の措置における不動産取得税の特例措置を受けるためには、改正地方税法施行規則附則第 28 条の規定に基づき、当該特例措置があるべき旨の申告をした都道府県知事に対し、下表 B に掲げるとおり、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により既存住宅の耐震改修工事が期限内に完了しなかつた旨等を明らかにする書類（工事を請け負った建設業者等が作成し、不動産取得税の申告者に交付）又は既存住宅への入居期限要件を満たすことができなかつた事実の詳細等を明らかにする書類（申告者が作成）を提出する必要があるとされているところです。

（1）事業者作成書類又は申告者作成書類の様式について

これらの添付書類のうち、事業者作成書類又は申告者作成書類としては、別添の様式 A、B 又は C を共通して用いることができます。

具体的には、事業者作成書類としては、別添の様式 A、B 又は C に従って住宅の取得等に係る契約事業者（建設業者、宅地建物取引業者等）が作成し、当該契約事業者の記名をしたものを用いることができます。契約事業者におかれては、住宅の取得等に係る契約の場などを活用して、契約の相手方（申告者）に事業者作成書類を手交するとともに、当該相手方が確定申告を行う際に事業者作成書類を税務署に提出するよう案内していただくようお願いいたします。

また、事業者作成書類がない場合には、当該書類に代わるものとして、確定申告を行う際に申告者作成書類を税務署に提出することも認められます。その際、申告者作成書類としては、別添の様式 A、B 又は C に従って申告者自身が書類を作成し、当該申告者の記名をしたものを用いることができます。

（2）各種契約書の写し等について

確定申告書に工事の請負契約書の写し、売買契約書の写し等を添付し、税務署に提出することが必要ですが、これらにより難しい場合など不明な点があれば税務署にお問い合わせください。

（3）本措置のうち②の措置における不動産取得税の特例措置を受けるための手続きについて

不動産取得税の申告をした都道府県知事に提出すべき書類のうち、工事を請け負っ

た建設業者等が作成し、不動産取得税の申告者に交付する「新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により既存住宅をその取得の日から6か月以内に居住の用に供することができなかつた事実の詳細」及び「耐震改修をした年月日」を明らかにする書類としては、別添の様式Bに従って当該建設業者等が作成し、記名したものをを用いることができます。

また、不動産取得税の申告者が作成する「新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により既存住宅をその取得の日から6か月以内にその者の居住の用に供することができなかつた事実の詳細」及び「耐震改修をした年月日」を明らかにする書類としては、別添の様式Bに従って当該申告者が作成し、記名したものをを用いることができます。

なお、「耐震改修に係る契約を締結した年月日」を明らかにする書類としては、工事の請負契約書の写しその他の書類で当該耐震改修に係る契約の締結をした年月日を明らかにするものをを用いることができます。

2. その他留意事項

別添の様式A、B又はCに従って事業者作成書類又は申告者作成書類を作成する場合には、様式中2.の新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受けて一定期限内に居住の用に供することができなかつた事情について、該当すると考えられる選択肢にチェックを入れ（複数選択可）、「その他」にチェックを入れた場合には自由記述欄に事情の詳細を記述していただくようお願いいたします。

なお、本措置の適用を受けるために確定申告や都道府県知事への申告を行う際には、住宅ローン減税や不動産取得税の特例措置の適用を受けるために通常提出すべき書類についても同様に税務署や都道府県に提出することが必要である旨、ご留意をお願いいたします。

（表A：住宅ローン減税の適用に係る添付書類一覧）

事実の内容	左記の事実を証する書類 （事業者作成書類）	左記の事実を証する書類に 代わるべき書類 （申告者作成書類）
① 既存住宅取得から6か月以内の入居を求める要件の弾力化		
個人が既存住宅をその取得の日から6か月以内にその者の居住の用に供することができなかつたこと。	既存住宅の特定増改築等に係る工事を請け負った建設業者その他の者から交付を受けた以下の記載がある書類その他の書類で当該事実が生じたことを明らかにす	個人の当該事実の詳細を記載した書類 ⇒様式A（申告者の記名があるもの）

	<p>るもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により個人が既存住宅の取得をした日から 6 か月以内に当該特定増改築等に係る工事が完了しなかった旨 ・上記の特定増改築等をした年月日 <p>⇒様式 A (契約事業者の記名があるもの)</p>	
既存住宅につき行った増築、改築、修繕又は模様替が特定増改築等 ^(※1) に該当すること	特定増改築等に係る工事の請負契約書の写しその他の書類で当該特定増改築等に係る契約の締結をした年月日を明らかにするもの	左記と同じ
② 既存住宅取得後に耐震改修を行う場合における当該取得から 6 か月以内の入居を求める要件の弾力化		
個人が耐震改修をして要耐震改修住宅をその取得の日から 6 か月以内にその者の居住の用に供することができなかつたこと。	<p>要耐震改修住宅の耐震改修に係る工事を請け負った建設業者その他の者から交付を受けた下記の記載がある書類その他の書類で当該事実が生じたことを明らかにするもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により個人が要耐震改修住宅の取得をした日から 6 か月以内に当該耐震改修に係る工事が完了しなかった旨 ・上記の耐震改修をした年月日 	<p>個人の当該事実の詳細を記載した書類</p> <p>⇒様式 B (申告者の記名があるもの)</p>

	⇒様式 B (契約事業者の記名があるもの)	
耐震改修に係る契約を国税特例法施行令第 4 条第 2 項に規定する日 ^(※2) までに締結していること。	耐震改修に係る工事の請負契約書の写しその他の書類で当該耐震改修に係る契約の締結をした年月日を明らかにするもの	左記と同じ
③ 控除期間 13 年間の特例措置に係る適用要件の弾力化		
個人が令和 2 年 12 月 31 日までに居住の用に供することができなかったこと	建設業者、宅地建物取引業者その他の者から交付を受けた以下の記載がある書類その他の書類で当該事実が生じたことを明らかにするもの <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により令和 2 年 12 月 31 日までに当該家屋の新築の工事その他の工事が完了しなかった旨又は当該家屋を引き渡すことができなかった旨 ・上記の工事をした年月日 ⇒様式 C (契約事業者の記名があるもの)	個人の当該事実の詳細を記載した書類 ⇒様式 C (申告者の記名があるもの)
住宅の取得等、認定住宅の新築等及び住宅の新築取得等が特例取得 ^(※3) に該当すること。	家屋の新築の工事その他の工事の請負契約書の写し、売買契約書の写しその他の書類で当該特例取得に係る契約の締結をした年月日を明らかにするもの	左記と同じ

(※1) 個人が取得した既存住宅につき行う増築、改築、修繕又は模様替で、当該既存住宅の取得の日から 5 か月を経過する日又は国税特例法の施行の日から 2 か月を経過する日のいずれか遅い日までにその契約が締結されているものをいう (国税特例法第 6 条第 2 項及び国税特例法施行令第 4 条第 1 項)。

(※2) 個人が要耐震改修住宅の取得をした日から 5 か月を経過する日又は国税特例法の施行の日から 2 か月を経過する日のいずれか遅い日をいう。

(※3) 消費税率 10%が適用される住宅の取得等（租税特別措置法第 41 条第 14 項に規定する特別特定取得）のうち、注文住宅を新築する場合は令和 2 年 9 月末まで、分譲住宅及び既存住宅を取得する場合並びに増改築等をする場合は令和 2 年 11 月末までに、当該取得等の契約が締結されているものをいう（国税特例法第 6 条第 5 項及び国税特例法施行令第 4 条第 3 項）。

(表 B：上記②の措置のうち、不動産取得税の特例措置の適用に係る提出書類一覧)

※下記 I. 又は II. のいずれかの書類を提出

提出書類	書類において明らかにすべき事項
I. 耐震改修に係る工事を請け負った建設業者その他の者が作成し、不動産取得税の申告者に交付する書類で、右に掲げる事項を明らかにするもの	(i) 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により既存住宅をその取得の日から 6 か月以内に居住の用に供することができなかった事実の詳細 ⇒様式 B (契約事業者の記名があるもの) (ii) 耐震改修に係る契約を締結した年月日 ⇒工事の請負契約書の写しその他の書類で当該耐震改修に係る契約の締結をした年月日を明らかにするもの (iii) 耐震改修をした年月日 ⇒様式 B (契約事業者の記名があるもの)
II. 不動産取得税の申告者が作成する書類で、右に掲げる事項を明らかにするもの	(i) 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により既存住宅をその取得の日から 6 か月以内にその者の居住の用に供することができなかった事実の詳細 ⇒様式 B (申告者の記名があるもの) (ii) 耐震改修に係る契約を締結した年月日 ⇒工事の請負契約書の写しその他の書類で当該耐震改修に係る契約の締結をした年月日を明らかにするもの (iii) 耐震改修した年月日 ⇒様式 B (申告者の記名があるもの)

<参考リンク>

国土交通省 HP : http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

財務省 HP : https://www.mof.go.jp/tax_policy/keizaitaisaku.html

総務省 HP : https://www.soumu.go.jp/menu_kyotsuu/important/kinkyu02_000399.html

様式 A (住宅ローン減税用：既存住宅の取得後増改築等を行った場合の申告書兼証明書)

<契約事業者において作成の上、申告者にお渡しください>

別 添

入居時期に関する申告書兼証明書

〇〇税務署長 殿

(申告者氏名) は、下記 1 の家屋 (既存住宅) を取得し、その後増改築等しましたが、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、下記 2 の事情により、当該既存住宅をその取得の日から 6 か月以内に居住の用に供することができませんでした。

1. 取得した家屋 (既存住宅) (*1)

所在地 : _____

種類 : _____ 総 (床) 面積 : _____ m²

2. 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、当該既存住宅をその取得の日から 6 か月以内に居住の用に供することができなかった事情

(該当する□にレ印を入れてください。複数回答可)

- 外出自粛や事業者の営業自粛等により、増改築等の契約手続きが遅延したため
- 住宅設備機器の納入遅れや事業者の工事自粛等により、増改築等の工事が遅延したため
- 工事完了後、外出自粛等により、入居が遅延したため
- その他 (下記に事情の詳細を記述してください。)

(_____)
(_____)
(_____)

3. 増改築等完了の年月日及び居住開始の予定年月日等 (増改築等完了の日から 6 か月以内に居住開始をしている必要があります。)

増改築等完了の年月日 : 令和 ___ 年 ___ 月 ___ 日

居住開始の予定年月日 (契約事業者が記入) : 令和 ___ 年 ___ 月 ___ 日

実際に居住開始をした年月日 (申告者が記入) : 令和 ___ 年 ___ 月 ___ 日

上記の内容について証明します。なお、実際に居住開始をした年月日は、後日申告者が記入します。

増改築等の契約事業者

令和 ___ 年 ___ 月 ___ 日 住 所 TEL: _____

氏名又は名称 _____ (*2)

※契約事業者の記名がない場合には、申告者が記名を行います。

上記の内容に相違ないことを約します。

申告者 令和 ___ 年 ___ 月 ___ 日 住 所 _____

氏 名 _____

様式 B-1 (住宅ローン減税用：要耐震改修住宅の取得後耐震改修を行った場合の申告書兼証明書)

<契約事業者において作成の上、申告者にお渡しください>

入居時期に関する申告書兼証明書

〇〇税務署長 殿

(申告者氏名) は、下記1の家屋(要耐震改修住宅)を取得し、その後耐震改修しましたが、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、下記2の事情により、当該要耐震改修住宅をその取得の日から6か月以内に居住の用に供することができませんでした。

1. 取得した家屋(要耐震改修住宅)(※1)

所在地 : _____
種類 : _____ 総(床)面積 : _____ m²

2. 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、当該要耐震改修住宅をその取得の日から6か月以内に居住の用に供することができなかった事情

(該当する□にレ印を入れてください。複数回答可)

- 外出自粛や事業者の営業自粛等により、耐震改修の契約手続きが遅延したため
 住宅設備機器の納入遅れや事業者の工事自粛等により、耐震改修の工事が遅延したため
 工事完了後、外出自粛等により、入居が遅延したため
 その他(下記に事情の詳細を記述してください。)

(_____
_____)

3. 耐震改修完了の年月日及び居住開始の予定年月日等(耐震改修完了の日から6か月以内に居住開始をしている必要があります。)

耐震改修完了の年月日 : 令和 ___年___月___日
居住開始の予定年月日(契約事業者が記入) : 令和 ___年___月___日
実際に居住開始をした年月日(申告者が記入) : 令和 ___年___月___日

上記の内容について証明します。なお、実際に居住開始をした年月日は、後日申告者が記入します。

耐震改修の契約事業者

令和 ___年___月___日 住所 _____ TEL: _____

氏名又は名称 _____ (※2)

※契約事業者の記名がない場合には、申告者が記名を行います。

上記の内容に相違ないことを約します。

申告者 令和 ___年___月___日 住所 _____
氏名 _____

様式 B-2 (不動産取得税の特例措置用：耐震基準不適合既存住宅の取得後耐震改修を行った場合の申告書兼証明書)

<契約事業者において作成の上、申告者にお渡しください>

入居時期に関する申告書兼証明書

〇〇都道府県知事 殿

(申告者氏名) は、下記1の家屋(耐震基準不適合既存住宅)を取得し、その後耐震改修しましたが、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、下記2の事情により、当該耐震基準不適合既存住宅をその取得の日から6か月以内に居住の用に供することができませんでした。

1. 取得した家屋(耐震基準不適合既存住宅)(※1)

所在地 : _____

種類 : _____ 総(床)面積 : _____ m²

(注) マンション等で共用部分がある場合は、専有部分に、共用部分を専有部分の床面積割合により按分した面積を加算した床面積を記入して下さい。

2. 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、当該耐震基準不適合既存住宅をその取得の日から6か月以内に居住の用に供することができなかった事情

(該当する□にレ印を入れてください。複数回答可)

- 外出自粛や事業者の営業自粛等により、耐震改修の契約手続きが遅延したため
- 住宅設備機器の納入遅れや事業者の工事自粛等により、耐震改修の工事が遅延したため
- 工事完了後、外出自粛等により、入居が遅延したため
- その他(下記に事情の詳細を記述してください。)

(_____

_____)

3. 耐震改修をした年月日及び居住開始の予定年月日等(耐震改修完了の日から6か月以内に居住開始をしている必要があります。)

耐震改修をした年月日 : 令和 ____年 ____月 ____日

居住開始の予定年月日(契約事業者が記入) : 令和 ____年 ____月 ____日

実際に居住開始をした年月日(申告者が記入) : 令和 ____年 ____月 ____日

上記の内容について証明します。なお、実際に居住開始をした年月日は、後日申告者が記入します。

耐震改修の契約事業者

令和 ____年 ____月 ____日 住所 TEL: _____

氏名又は名称 (※2)

※契約事業者の記名がない場合には、申告者が記名を行います。

上記の内容に相違ないことを約します。

申告者 令和 ____年 ____月 ____日 住所 _____

氏名 _____

様式C (住宅ローン減税用：控除期間13年間の特例措置の適用に関する申告書兼証明書)

<契約事業者において作成の上、申告者にお渡しください>

入居時期に関する申告書兼証明書

〇〇税務署長 殿

(申告者氏名) は、下記1の家屋を { 新築
取得
増改築等 } しましたが、新型コロナウイルス感染症及びその

まん延防止のための措置の影響を受け、下記2の事情により、当該家屋を令和2年12月31日までに居住の用に供することができませんでした。

1. 新築又は取得若しくは増改築等をした家屋 (※1)

所在地 : _____
種類 : _____ 総(床)面積 : _____ m²

2. 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響を受け、住宅用の家屋の新築又は取得若しくは増改築等後、令和2年12月31日までに居住の用に供することができなかった事情 (該当する□にレ印を入れてください。複数回答可)

- 外出自粛や事業者の営業自粛等により、契約手続きが遅延したため
 住宅設備機器の納入遅れや事業者の工事自粛等により、工事が遅延したため
 工事完了後又は引渡し後、外出自粛等により、入居が遅延したため
 その他 (下記に事情の詳細を記述してください。)

(_____

_____)

3. 工事完了の年月日又は当該家屋の引渡しの年月日及び居住開始の予定年月日等 (令和3年12月31日までに居住開始をしている必要があります。)

工事完了の年月日又は当該家屋の引渡しの年月日 : 令和 ___年___月___日
居住開始の予定年月日 (契約事業者が記入) : 令和 ___年___月___日
実際に居住開始をした年月日 (申告者が記入) : 令和 ___年___月___日

上記の内容について証明します。なお、実際に居住開始をした年月日は、後日申告者が記入します。

契約事業者 令和 ___年___月___日 住所 _____ TEL: _____

氏名又は名称 _____ (※2)

※契約事業者の記名がない場合には、申告者が記名を行います。

上記の内容に相違ないことを約します。

申告者 令和 ___年___月___日 住所 _____
氏名 _____

〔備考（様式 A～C 共通）〕

- ※1 家屋の登記事項証明書に記載された内容を転記してください。その際、家屋がマンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）については床面積に含めず、登記事項証明書上の専有部分の床面積を記入してください。なお、契約事業者の記名時点で登記事項証明書上の床面積が確定していない場合は、空欄にしたままにした上で、申告時に申告者のほうで記入してください。
- ※2 原則として、請負契約書又は売買契約書の名義と同一の者の記名を行うものとしますが、本申告書兼証明書の作成時点において、契約締結時の名義人から変更がある場合は、当該名義人に相当する者の記名で差し支えありません。なお、契約事業者が複数の場合は、いずれか一の者の記名をしてください。