

マイホームを持ったとき①



いわゆる
住宅ローン控除に
ついて知りたい
のですが…



(特定増改築等)住宅借入金等特別控除

住宅ローン等でマイホームの新築、購入、増改築等をしたときは、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

- 住宅ローン等を利用してマイホームの新築、購入、増改築等(以下「新築等」といいます。)をして、平成29年中に居住の用に供した場合で一定の要件を満たすときには、その新築等の内容に応じ、次の①から④のいずれかの(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることができます。
- 入居した年及びその年の前後2年以内に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特別控除、買換え・交換の特例など)を適用するときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P33「土地や建物を売ったとき」参照
- マイホームの新築等について、住宅特定改修特別税額控除又は認定住宅新築等特別税額控除を受けるときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P31・32「マイホームを持ったとき①」参照
- マイホームの新築等に関し補助金等(国又は地方公共団体から交付される補助金等をいいます。)の交付を受けるときは、その新築等の対価の額又は費用の額からその補助金等の額を控除して、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額を計算します。
- 災害によって被害を受けたことにより、マイホームを居住の用に供することができなくなった場合で一定の要件を満たすときは、引き続き、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。
→P21「災害等にあつたとき」参照

控除を受けるための手続

この控除を受けるためには確定申告をする必要があります。ただし、給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年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。

◎控除額の算出方法 (平成29年中に居住の用に供した場合)

- ①住宅借入金等特別控除を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高4,000万円※)} \\ \hline \end{array} \times 1\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高40万円※)} \\ \hline \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

- ②認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高5,000万円※)} \\ \hline \end{array} \times 1\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高50万円※)} \\ \hline \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

- ③住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高5,000万円)} \\ \hline \end{array} \times 1.2\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高60万円)} \\ \hline \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

注:この特例は、マイホームが東日本大震災により被害を受け、居住の用に供することができなくなり、かつ、新たに住宅ローン等を利用してマイホームを新築等をするなど、一定の要件を満たす場合に適用できます。

- ④特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合
・控除期間は5年間です。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{特定の住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高250万円※)} \\ \hline \end{array} \dots\dots \text{A}$$

$$\text{A} \times 2\% + \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅ローン等の} \\ \text{年末残高} \\ \text{(最高1,000万円)} \\ \hline \end{array} - \text{A} \right) \times 1\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高12.5万円※)} \\ \hline \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

注:Aは、バリアフリー改修工事、特定の省エネ改修工事、特定の耐久性向上改修工事(特定の省エネ改修工事と併せて行うものに限ります。)及び三世帯同居改修工事の工事費用の合計額(工事費用に関して補助金等の交付を受ける場合には、その金額を差し引きます。)に係る住宅ローン等の年末残高です。

※「特定取得」に該当する場合(④のうち三世帯同居改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合を除きます。)の限度額です。

「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います。

注1:住宅ローン等とは、家屋の新築等に係るローン等及びそれらとともにする敷地等の購入に係るローン等で一定のものをいいます。

注2:敷地等の購入に係る住宅ローン等の年末残高があっても、家屋の新築等に係る住宅ローン等の年末残高がない場合には、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

注3:住宅ローン等の年末残高は、その新築等の対価の額又は費用の額が限度になります。

◇控除を受けるための要件と必要な添付書類(マイホームの新築等をして、平成29年中に居住の用に供した場合)

	要件	必要な添付書類
① 新築住宅	<p>〈イ〉住宅取得後6か月以内に入居し、引き続き居住していること</p> <p>〈ロ〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること</p> <p>〈ハ〉床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること</p> <p>〈ニ〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること</p> <p>〈ホ〉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を利用していること</p> <p>〈ヘ〉住宅ローン等の返済期間が10年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること</p> <p>〈ト〉認定住宅について認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅であることが右記〈エ〉の書類により証明されたものであること</p>	<p>〈A〉(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書</p> <p>〈B〉次の書類などで、家屋の取得年月日・床面積・取得価額などを明らかにするもの</p> <p>①家屋の登記事項証明書(原本)</p> <p>②請負契約書の写しや売買契約書の写し</p> <p>③交付を受ける補助金等の額を証する書類</p> <p>〈C〉住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書</p> <p>〈D〉住宅ローン等に含まれる敷地等の購入に係るローン等についてこの控除の適用を受ける場合は、次の書類などで、その敷地等の取得年月日・取得価額などを明らかにするもの</p> <p>①敷地等の登記事項証明書(原本)</p> <p>②敷地等の分譲に係る契約書の写し</p> <p>〈E〉認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、上記〈A〉から〈D〉のほか、認定住宅であることを証明する次の書類</p> <p>①認定長期優良住宅の場合 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写しに加え、住宅用家屋証明書(写し可)又は認定長期優良住宅建築証明書</p> <p>②低炭素建築物の場合 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写しに加え、住宅用家屋証明書(写し可)又は認定低炭素住宅建築証明書</p> <p>③低炭素建築物とみなされる特定建築物の場合 住宅用家屋証明書(特定建築物用)</p>
② 中古住宅	<p>〈イ〉建築後使用されたことがある家屋であること</p> <p>〈ロ〉①の〈イ〉～〈ヘ〉の要件に当てはまること</p> <p>〈ハ〉次のいずれかに当てはまる家屋であること</p> <p>(a)その家屋の建築された日から取得の日までの期間が20年(マンション等の耐火建築物については25年)以内であること</p> <p>(b)取得の日前2年以内に、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合するものであると証明されたもの(耐震住宅)であること</p> <p>(c)(a)又は(b)以外の家屋で、その家屋の取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住日までにその耐震改修により家屋が(b)の基準に適合することにつき証明がされたもの(要耐震改修住宅)であること</p>	<p>〈A〉①の〈A〉～〈D〉の書類</p> <p>〈B〉家屋の登記事項証明書(原本)</p> <p>〈C〉債務の承継に関する契約に基づく債務を有するときには、その債務の承継に係る契約書の写し</p> <p>〈D〉耐震住宅の場合 次のいずれかの書類</p> <p>①耐震基準適合証明書(家屋の購入の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したもの)</p> <p>②登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の写し(家屋の購入の日前2年以内に評価されたもの)</p> <p>③既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書(家屋の購入の日前2年以内に締結されたもの)</p> <p>〈E〉要耐震改修住宅の場合 耐震改修に係る請負契約書の写し及び次のいずれかの書類</p> <p>①建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則別記第5号様式に規定する認定申請書の写し及び耐震基準適合証明書</p> <p>②耐震基準適合証明申請書(耐震基準適合証明仮申請書)の写し及び耐震基準適合証明書</p> <p>③建設住宅性能評価申請書(建設住宅性能評価仮申請書)の写し及び建設住宅性能評価書</p> <p>④既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類</p>
③ 住宅借入金等特別控除を受ける場合 増改築等	<p>〈イ〉自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの増改築等であること</p> <p>〈ロ〉増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上で、しかも①の〈イ〉、〈ハ〉～〈ヘ〉の要件に当てはまること</p> <p>〈ハ〉次の(a)～(f)のいずれかに当てはまる工事で、その当てはまることについて右記〈C〉の書類により証明がされたものであること</p> <p>(a)増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事</p> <p>(b)区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕又は模様替えの工事</p> <p>(c)家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は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えの工事</p> <p>(d)地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>(e)一定のバリアフリー改修工事</p> <p>(f)一定の省エネ改修工事</p> <p>〈ニ〉増改築等の工事費用(※)が100万円を超えるものであること</p> <p>〈ホ〉自己の居住の用に供される部分の工事費用が、増改築等の工事費用の総額の2分の1以上であること</p>	<p>〈A〉①の〈A〉・〈C〉の書類</p> <p>〈B〉次の書類などで、増改築等の年月日・費用・床面積などを明らかにするもの</p> <p>①家屋の登記事項証明書(原本)</p> <p>②請負契約書の写し</p> <p>③交付を受ける補助金等の額を証する書類</p> <p>〈C〉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</p> <p>注1:その増改築等が左記〈ハ〉の(b)～(f)のいずれかであるときは、増改築等工事証明書に限り、申請により建築士等から「増改築等工事証明書」が発行され、(4)～(6)も同じ。</p> <p>注2:控除の対象となる増改築等をした場合には、申請により建築士等から「増改築等工事証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。</p>

◇控除を受けるための要件と必要な添付書類(マイホームの新築等をして、平成29年中に居住の用に供した場合)

	要件	必要な添付書類	
増改築等	④ バリアフリー改修工事に係る特定増改築等 住宅借入金等特別控除を受ける場合	<p>〈イ〉①の〈イ〉、〈ハ〉～〈ホ〉及び③の〈イ〉・〈ホ〉の要件に当てはまること 〔ロ〕増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〔ハ〕住宅ローン等の返済期間が5年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること(独立行政法人住宅金融支援機構からの借入金の場合は、債務者の死亡時に一括で返済するものを含みます。) 〔二〕この控除を受ける方が、次の(a)～(d)のいずれかに当てはまること (a)50歳以上の方(b)要介護又は要支援の認定を受けている方(c)障害者である方(d)高齢者等((b)若しくは(c)に当てはまる方又は65歳以上の方をいいます。)である親族と同居を常況とする方 〔ホ〕次の(a)～(h)のいずれかに当てはまるバリアフリー改修工事を含む③の〔ハ〕の増改築等で、その当てはまることについて右記〔B〕の増改築等工事証明書により証明がされたものであること (a)廊下の拡幅(b)階段の勾配の緩和(c)浴室改良(d)便所改良(e)手すりの設置(f)屋内の段差の解消(g)引き戸への取替え工事(h)床表面の滑り止め化 〔ヘ〕バリアフリー改修工事の工事費用(※)が50万円を超えるものであること</p>	<p>〔A〕①の〔A〕、〔C〕及び〔D〕並びに③の〔B〕 〔B〕増改築等工事証明書 〔C〕左記〔二〕の(b)に当てはまる方、左記〔二〕の(d)に当てはまる方のうち(b)に当てはまる親族と同居している方は介護保険の被保険者証の写し 〔D〕補助金等の額を証する書類</p>
	⑤ 省エネ改修工事に係る特定増改築等 住宅借入金等特別控除を受ける場合	<p>〔イ〕④の〔イ〕・〔ロ〕の要件に当てはまること 〔ロ〕住宅ローン等の返済期間が5年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること 〔ハ〕次の(a)又は(b)のいずれかに当てはまる工事を含む③の〔ハ〕の増改築等で、その当てはまることについて増改築等工事証明書により証明がされたものであること (a)省エネ改修工事 (i)全ての居室の全ての窓の改修工事又は(i)と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階以上上がるもの (ii)特定の省エネ改修工事 ・省エネ改修工事のうち、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が平成28年基準以上となるもの ・(ii)居室の窓の改修工事又は(ii)と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階以上上がり、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となるもの など 注:改修後には、改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となることなどが必要です。 〔二〕省エネ改修工事又は特定の省エネ改修工事の工事費用(※)が50万円を超えるものであること</p>	<p>〔A〕④の〔A〕・〔B〕の書類 〔B〕補助金等の額を証する書類</p>
	⑥ 三世帯同居改修工事に係る特定増改築等 住宅借入金等特別控除を受ける場合	<p>〔イ〕④の〔イ〕・〔ロ〕の要件に当てはまること 〔ロ〕住宅ローン等の返済期間が5年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること 〔ハ〕次の(a)～(d)のいずれかに当てはまる工事を含む③の〔ハ〕の増改築等で、その当てはまることについて増改築等工事証明書により証明がされたものであること (a)調理室を増設する工事(b)浴室を増設する工事 (c)便所を増設する工事(d)玄関を増設する工事 注:改修後には、調理室、浴室、便所、玄関のうち2つ以上が複数になることが必要です。 〔二〕三世帯同居改修工事の工事費用(※)が50万円を超えるものであること</p>	<p>〔A〕④の〔A〕・〔B〕の書類 〔B〕補助金等の額を証する書類</p>
	⑦ 控除額の特例の適用を受ける場合 住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の	<p>〔イ〕従前住宅について、次の要件を満たすこと (a)自己の所有していた家屋でその居住の用に供していた家屋であったこと (b)東日本大震災によって被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなったこと [新築、取得をした場合] 〔ロ〕①の〔イ〕～〔ハ〕の要件を満たすこと 〔ハ〕従前住宅が東日本大震災により被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなった日以後最初に居住の用に供する再建住宅であること [増改築等を行った場合] 〔二〕③の〔イ〕～〔ホ〕の要件を満たすこと 〔ホ〕次の(a)又は(b)の増改築等であること (a)従前住宅(東日本大震災によって自己の所有する家屋が通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなったもの)に対して行う増改築等 (b)従前住宅以外の住宅(再建住宅等)に対して行う増改築等</p>	<p>〔A〕従前住宅が東日本大震災により被害を受けたことにより居住の用に供することができなくなったこと及び住宅の再取得等が新築、取得である場合には従前住宅が居住の用に供することができなくなった日以後最初に居住の用に供されたものであることを明らかにする次の書類等 ①市区町村長の従前住宅に係る東日本大震災による被害の状況等を証する書類(災害証明書)(写し可) ②従前住宅の登記事項証明書(滅失した住宅については、閉鎖登記記録に係る登記事項証明書)(原本) ③被災者の住民票の写し(その被害を受けた時及びその後におけるその方の住所を明らかにするものに限り。) [新築、取得をした場合] 〔B〕①の〔A〕～〔D〕の書類 [増改築等をした場合] 〔C〕③の〔A〕～〔C〕の書類</p>

※改修工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その額を差し引きます。
 注:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要となります。

再び居住の用に供した場合

①再び居住の用に供した場合の再適用

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を適用していた方が、平成29年中に勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由によりその適用を受けていた家屋に居住しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供したときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができます。

②再び居住の用に供した場合の適用

マイホームの新築等をして、平成29年中に居住の用に供した方が、その居住の用に供した日からその年の12月31日までに勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由によりその家屋に居住しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供したときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

注1:居住していなかった期間については、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用はありません。また、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の控除期間は延長されません。

注2:再び居住の用に供した年にその家屋を賃貸していた場合、再び居住の用に供した年の翌年から再適用又は適用ができます。

注3:①、②のいずれも、一定の要件を満たす場合に適用できます。

平成21年1月1日から平成33年12月31日までの間に居住の用に供した方のうち、所得税の額から控除しきれなかった住宅借入金等特別税額控除額(特定増改築等に係るものを除きます。)がある方については、翌年度分の個人住民税から控除できる場合があります。詳しくは、お住まいの市区町村にお尋ねください。

◇①の再適用又は②の適用のための手続と必要な添付書類

① の 場 合	<p>〈居住の用に供しなくなる日までに〉 次の書類をその家屋の所在地の所轄税務署に提出します。 (A) 転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書 (B) 未使用分の「年末調整のための(特定増改築等)住宅借入金等特別控除証明書」及び「給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」(税務署長から交付を受けている方に限ります。)</p> <p>〈再び居住の用に供したとき〉 次の書類を確定申告書に添付して確定申告をします。 (A) (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) (B) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書</p>
② の 場 合	<p>〈居住の用に供しなくなる日までに〉 手続は不要です。</p> <p>〈再び居住の用に供したとき〉 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けるために必要な添付書類(前記参照)のほか、次の書類を確定申告書に添付して確定申告をします。 (A) (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) (B) 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家屋に居住しなくなったことを明らかにする書類</p>

注:給与所得者は、①の再適用又は②の適用を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で(特定増改築等)住宅借入金等特別控除が受けられる仕組みになっています。

マイホームを取得するときにはいろいろな税金が関係します

印紙税

マイホームを新築したり購入したりするときに作成する建築請負契約書や不動産売買契約書などには、収入印紙を貼って消印する方法により印紙税を納付しなければなりません。

◇建築請負契約書・不動産売買契約書1通当たりの印紙税額(抜粋)

平成26年4月1日から平成30年3月31日までに作成されるものに適用

契約金額	印紙税額
500万円超～ 1,000万円以下	5千円
1,000万円超～ 5,000万円以下	1万円
5,000万円超～ 1億円以下	3万円
1億円超～ 5億円以下	6万円

不動産取得税

土地や建物などを取得したときには、地方税である不動産取得税がかかります。詳しくは、お住まいの都道府県税務事務所の窓口にお尋ねください。

登録免許税

土地や建物の所有権の移転等の登記をするときには、登録免許税がかかります。登記申請の際に納付します。税額は、取得した不動産の価額(固定資産税評価額)に次の税率を掛けて計算します。なお、一定の住宅用家屋の場合は、軽減税率が適用される特例があります。

◇税率

登記の種類・原因	土地	建物	住宅用家屋の特例
所有権の移転登記	売 買	1.5% ^(※1)	0.3% ^(※2)
	贈 与		2.0%
	相 続		0.4%
所有権の保存登記		0.4%	0.15% ^(※2)
抵当権の設定登記		0.4%	0.1% ^(※2)

※1 平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間に受ける登記について適用されます。

※2 平成32年3月31日までの間に住宅用家屋の新築又は取得をし、その新築又は取得後1年以内に行われる登記について適用されます。

〈住宅用家屋の特例を受けるための要件〉

●新築住宅の場合

- ① 自分が居住するための家屋であること
- ② 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること
- ③ 家屋の新築後(取得後)1年以内の登記であること

●中古住宅の場合

上記①～③の要件のほか、家屋が、その取得の日以前20年以内(マンション等の耐火建築物については25年以内)に建築されたものであるか、地震に対する安全性に係る一定の基準に適合するものであることなど一定の条件を満たすものであることが必要となります。

〈住宅用家屋の特例を受けるための手続〉

登記の申請書に家屋の所在地の市区町村長の証明書(上記要件に当てはまる旨の証明)を添付しなければなりません。登記した後で証明書を提出しても特例は受けられませんので注意してください。

〈参考〉上記の住宅用家屋の特例を受けられる家屋が、次に掲げる住宅に該当する場合には、これらの住宅に該当するものであることなどの一定の証明書類を添付することにより、税率が軽減されます。

- 1 特定認定長期優良住宅(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で住宅用家屋に該当するものをいいます。)
所有権の保存登記……0.1%
所有権の移転登記……0.1%(一戸建てにあっては、0.2%)
- 2 認定低炭素住宅(都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物で住宅用家屋に該当するものをいいます。)
所有権の保存登記及び移転登記……0.1%
- 3 特定の増改築等がされた住宅(宅地建物取引業者が、その工事費用の総額が一定額以上であるなどの要件を満たす特定の増改築等をした建築後10年を超える住宅用家屋に該当するものをいいます。)
所有権の移転登記……0.1%

注:1～3については、平成30年3月31日までの間に受ける登記について適用されます。