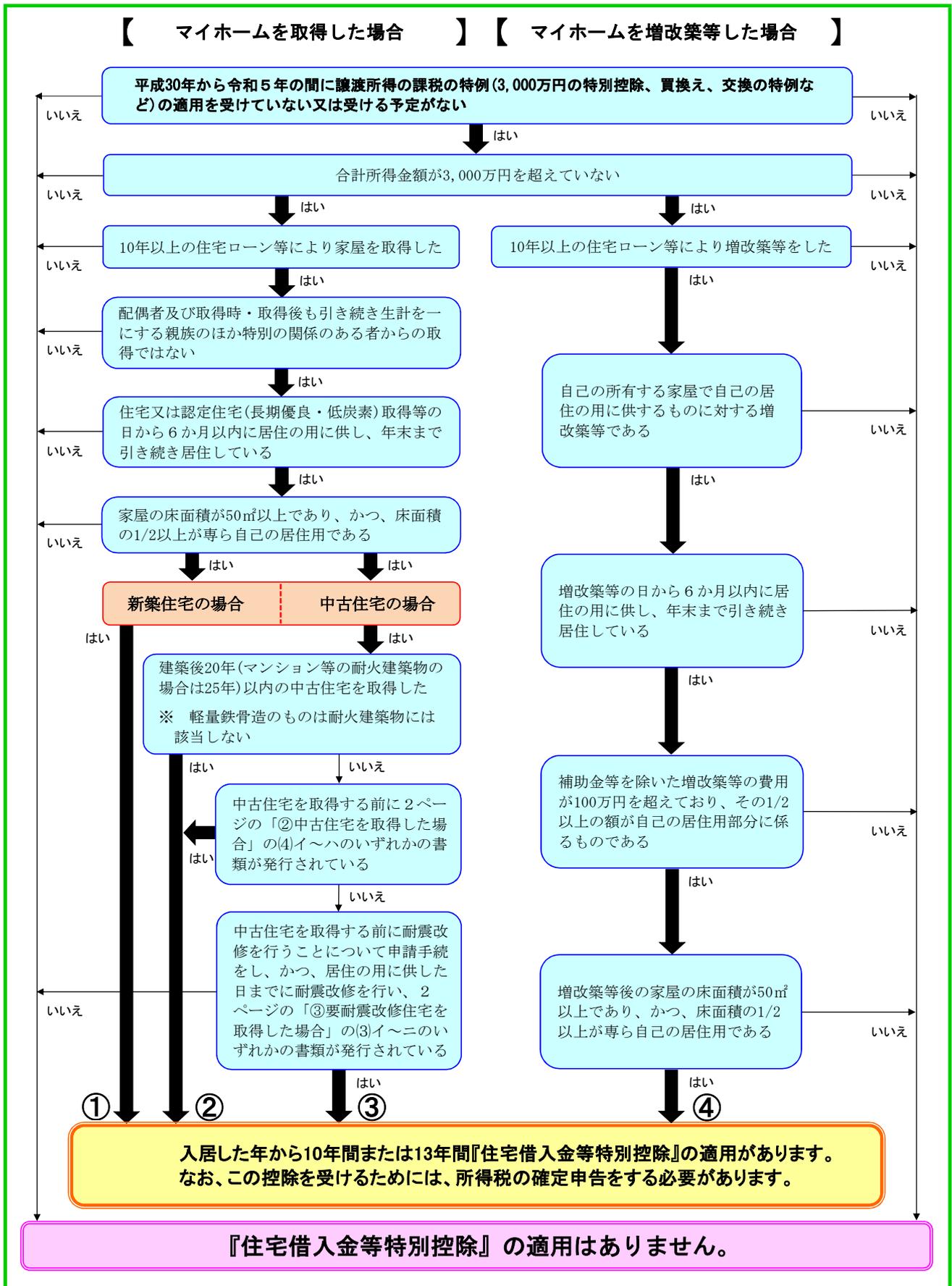


住宅借入金等特別控除

(令和2年中に入居した人用)

住宅ローン等を利用してマイホームを取得（増改築等）した方で、一定の要件に該当すれば、令和2年分から10年間または13年間所得税が軽減されます。

※ 新型コロナウイルス感染症の影響で下の要件を満たさなくても住宅借入金等特別控除が適用される場合があります。詳細は、4ページ「住宅借入金等特別控除の適用要件の弾力化」をご覧ください。



住宅借入金等特別控除を受けるためには、以下の添付書類が必要となります

* 給与所得や公的年金等の雑所得がある方は、申告書の作成時に令和2年分の源泉徴収票が必要です(添付は不要です。)

① 新築住宅を取得した場合

- (1) 建物の登記事項証明書(原本)
- (2) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(複数ある場合、その全ての証明書の原本)
- (3) 敷地等の購入に係るローン等について控除を受ける場合
 - イ 敷地等の登記事項証明書(原本) ※ マンション購入の場合は、添付不要
 - ロ 敷地等の分譲に係る契約書の写し
- (4) 住宅に係る請負契約書又は売買契約書の写し

* 次の(5)、(6)に該当する場合は、(1)~(4)に加え、それぞれ(5)、(6)に掲げる書類の添付が必要です。

- (5) 補助金等の交付を受けた場合や「住宅取得等資金の贈与の特例(注1)」の適用を受けた場合は、その額を証する書類の写し(注1)住宅取得等資金の贈与の特例とは、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」をいいます。
- (6) 認定住宅(次のイ又はロに掲げる住宅)の新築等に係る住宅借入金等特別控除を適用する場合
 - イ 認定長期優良住宅((イ)、(ロ)の両方の書類が必要)
 - (イ) 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し
※ 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は、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写し
 - (ロ) 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(原本)
 - ロ 認定低炭素住宅
 - (イ) 低炭素建築物(A、Bの両方の書類が必要)
 - A 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し
※ 低炭素建築物新築等計画の変更の認定を受けた場合は、低炭素建築物新築等計画変更認定通知書の写し
 - B 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定低炭素住宅建築証明書(原本)
 - (ロ) 低炭素建築物とみなされる特定建築物
特定建築物用の住宅用家屋証明書(原本)

② 中古住宅を取得した場合

- (1) 上記の「①新築住宅を取得した場合」の添付書類の(1)~(3)及び(5)に掲げる書類
- (2) 住宅に係る売買契約書の写し

* 次の(3)、(4)に該当する場合は、(1)、(2)に加え、それぞれ(3)、(4)に掲げる書類の添付が必要です。

- (3) 債務承継に関する契約に基づく債務を有するときは、その債務承継に係る契約書の写し
- (4) 建築後20年(マンション等の耐火建築物の場合は25年)を超える中古住宅を取得した方で、その家屋が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又はこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する場合は、次のイ~ハのいずれかの書類(住宅を取得する前に発行されたものに限る)
 - イ 耐震基準適合証明書(原本)(家屋の取得の日前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)
 - ロ 建設住宅性能評価書の写し
(その家屋の取得の日前2年以内に、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1~3であると評価されたもの)
 - ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書(原本)
(住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得の日前2年以内に締結したもの)

③ 要耐震改修住宅(注1)を取得した場合

- (1) 上記の「①新築住宅を取得した場合」の添付書類の(1)~(3)及び(5)に掲げる書類
- (2) 上記の「②中古住宅を取得した場合」の添付書類の(2)、(3)に掲げる書類
- (3) 次のイ~ニのうちいずれかの書類(注2)

* 住宅を取得する前に耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住日までに耐震改修により耐震基準に適合することが証明されたもの

- イ 建築物の耐震改修計画の認定申請書の写し及び耐震基準適合証明書(原本)
- ロ 耐震基準適合証明申請書の写し及び耐震基準適合証明書(原本)
- ハ 建設住宅性能評価申請書の写し及び建設住宅性能評価書の写し
- ニ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書の写し及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証明書(原本)

- (4) 耐震改修工事に係る請負契約書の写し

(注1) 要耐震改修住宅とは、中古住宅のうち耐震基準又は経過年数基準に適合するもの以外の住宅をいいます。

(注2) ロ及びハについて、家屋の取得の日までに申請書の提出が困難な場合は、申請書の写しに代えて仮申請書の写し

④ 増改築等をした場合

- (1) 上記の「①新築住宅を取得した場合」の添付書類の(1)、(2)及び(5)に掲げる書類
- (2) 増改築等に係る請負契約書の写し
- (3) 建築確認済証の写し、検査済証の写し又は建築士等から交付を受けた増改築等工事証明書(原本)

住宅借入金等特別控除の計算方法

各年分の控除額

一般住宅 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> ① 新築住宅 ② 中古住宅 ③ 要耐震改修住宅 ④ 増改築等 </div>	特別特定取得の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高4,000万円） × 1% = (最高) 40万円
	特別特定取得の場合	【令和12年分～令和14年分】 次のいずれか少ない金額 ① 住宅ローン等の年末残高（最高4,000万円） × 1% = (最高) 26万6600円 ② (建物購入価額 ^(注1) - 消費税額 ^(注2)) × 2% ÷ 3
	特定取得の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高4,000万円） × 1% = (最高) 40万円
	上記以外の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高2,000万円） × 1% = (最高) 20万円
認定住宅 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> 長期優良住宅 低炭素住宅 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;"> ① 新築住宅 </div>	特別特定取得の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高5,000万円） × 1% = (最高) 50万円
	特別特定取得の場合	【令和12年分～令和14年分】 次のいずれか少ない金額 ① 住宅ローン等の年末残高（最高5,000万円） × 1% = (最高) 33万3300円 ② (建物購入価額 ^(注1) - 消費税額 ^(注2)) × 2% ÷ 3
	特定取得の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高5,000万円） × 1% = (最高) 50万円
	上記以外の場合	【令和2年分～令和11年分】 住宅ローン等の年末残高（最高3,000万円） × 1% = (最高) 30万円

(注1) 建物購入価額は、交付を受けた補助金等の額を控除しないこととした金額をいいます。

(注2) 建物購入価額から消費税額を控除した金額は、一般住宅が最高4,000万円、認定住宅が最高5,000万円です。

- * 住宅ローン等とは、家屋の新築等に係るローン等及び敷地等の購入に係るローン等で一定のものをいいます。
- * 住宅の取得等の対価の額又は費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その金額を差し引いた後の額）が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額又は費用の額を住宅ローン等の年末残高の合計額として計算します。
- * 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、住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。
- * 共有名義で取得した場合や、連帯債務で住宅ローン等を借り入れた場合でも、一定の要件を満たす場合には住宅借入金等特別控除の対象となります。
- * 特別控除適用中の住宅に増改築等をした場合には、当該増改築等についても一定の要件を満たす場合には住宅借入金等特別控除を適用できます。
- * 転勤の命令に伴う転居等により、家屋を居住の用に供しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供したときは、一定の要件を満たす場合には住宅借入金等特別控除の対象となります。
- * 増改築等工事について、「住宅借入金等特別控除」と「特定増改築等住宅借入金等特別控除」の要件を満たす場合は、いずれかの選択適用となります。

特定取得・特別特定取得とは

- * 「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。
- * 「特別特定取得」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、10%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。
- * 「特定取得」又は「特別特定取得」に該当するかどうかは、住宅に係る工事の請負契約書の写しや売買契約書の写し等から、工事の請負契約の契約日や住宅の取得等の日などの記載内容を基に判断することとなります。
- * 個人間の売買契約により住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等がない場合は「特定取得」又は「特別特定取得」に該当しません。

住宅借入金等特別控除の適用要件の弾力化

① 既存住宅の取得後特例増改築等を行った場合の入居期間の特例

次の要件を満たすことにより、住宅借入金等特別控除の適用要件のうち「既存住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供すること」が緩和される措置です。

1 適用要件

- (1) 中古住宅を取得し、当該住宅について、次のいずれか遅い日までに特例増改築等(※)の契約が行われていること
イ 中古住宅の取得の日から5か月後
ロ 令和2年6月30日
※ 特例増改築等とは、取得した中古住宅につき行う増築、改築、修繕又は模様替のうち、当該増築、改築、修繕又は模様替に係る契約が(1)の期限までに締結されているもの
- (2) 新型コロナウイルス感染症の影響等により、中古住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供することができなかったこと
- (3) 特例増改築等の日から6か月以内又は令和3年12月31日までのどちらか早い日までに居住の用に供していること

2 添付書類

当該特例を適用するためには、2ページの「②中古住宅を取得した場合」のほか、次の書類を添付する必要があります。

- (1) 入居時期に関する申告書兼証明書
- (2) 特例増改築等に係る請負契約書の写し

② 要耐震改修住宅の取得後耐震改修を行った場合の入居期間の特例

次の要件を満たすことにより、住宅借入金等特別控除の適用要件のうち「要耐震改修住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供すること」が緩和される措置です。

1 適用要件

- (1) 要耐震改修住宅を取得し、当該住宅について、次のいずれか遅い日までに耐震改修に係る契約が行われていること
イ 要耐震改修住宅の取得の日から5か月後
ロ 令和2年6月30日
- (2) 新型コロナウイルス感染症の影響等により、要耐震改修住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供することができなかったこと
- (3) 耐震改修の日から6か月以内又は令和3年12月31日までのどちらか早い日までに居住の用に供していること

2 添付書類

当該特例を適用するためには、2ページの「③要耐震改修住宅を取得した場合」のほか、「**入居時期に関する申告書兼証明書**」を添付する必要があります。

■ 住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合は申告が必要です

- 国税庁HPの「確定申告書等作成コーナー」では、税務署へ出向かずに、パソコンから確定申告書をe-Taxで送信（提出）できます。

STEP1
国税庁HPへアクセス

STEP2
申告書を作成

STEP3
申告書を送信

確定申告

検索

画面の案内に従って、金額などを入力するだけで、申告書が作成できます。

送信方法は2通り！

- マイナンバーカードを使って送信（マイナンバーカード方式）(※1)

※1 ①マイナンバーカードと②ICカードリーダライタ又はマイナンバーカード対応のスマートフォンが必要です。

※2 事前に最寄の税務署で①ID（利用者識別番号）と②パスワード（暗証番号）を取得する必要があります。

ID・パスワード方式は暫定的な対応ですので、お早めにマイナンバーカードの取得をお願いします。