

住宅借入金等特別控除

(令和3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3年分から10年間又は13年間所得税が軽減されます。

【マイホームを取得した場合】（マイホームを増改築等した方は4ページで要件に該当するか確認をしてください。）

次の項目を確認し、全て「はい」でないと、住宅借入金等特別控除の適用はありません。

項 目		はい	いいえ																																																		
新築・中古住宅 共通	1 新築又は中古住宅を取得した (新築の方は1~7をチェック、中古住宅の方は1~6と8、9をチェックしてください。)	はい	いいえ																																																		
	2 平成31年(令和元年)から令和6年の間にマイホームを売却した場合などの譲渡所得の課税の特例等(3,000万円の特別控除、買換え、交換の特例など)の適用を受けていない又は受ける予定がない	はい	いいえ																																																		
	3 10年以上の住宅ローン等により家屋を取得した	はい	いいえ																																																		
	4 配偶者及び取得時・取得後も引き続き生計を一にする親族のほか特別の関係のある者からの取得ではない	はい	いいえ																																																		
	5 家屋の床面積の1/2以上が専ら自己の居住用である(事業用、賃貸用などではない)	はい	いいえ																																																		
6 次の特例①~⑥のいずれかに該当する	はい	いいえ																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">コロナによる入居遅延必要(注1)</th> <th colspan="2">コロナによる入居遅延不要</th> <th rowspan="2">② (特定取得)</th> <th rowspan="2">⑥ (左記以外の取得)</th> </tr> <tr> <th>① (特別取得)</th> <th>④ (特別特別取得)</th> <th>③ (特別特別取得)</th> <th>⑤ (特別特別取得)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>消費税額等(注2)</td> <td colspan="3">10%相当額</td> <td>8%又は10%相当額</td> <td colspan="2">左記以外</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約日</td> <td>注文住宅</td> <td>令和2年9月30日まで</td> <td>令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで</td> <td colspan="3">-</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>令和2年11月30日まで</td> <td>令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>家屋の床面積(注3)</td> <td colspan="2">50㎡以上</td> <td>40㎡以上 50㎡未満</td> <td colspan="3">50㎡以上</td> </tr> <tr> <td>合計所得金額(注4)</td> <td colspan="2">3,000万円以下</td> <td>1,000万円以下</td> <td colspan="3">3,000万円以下</td> </tr> <tr> <td>控除期間</td> <td colspan="3">13年</td> <td colspan="3">10年</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 「コロナによる入居遅延」とは、新型コロナウイルス感染症等の影響により、特例取得をした家屋を令和2年12月31日までにその者の居住の用に供することができなかったことをいいます。 (注2) 「消費税額等」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及び地方消費税額の合計額をいいます。 (注3) 「家屋の床面積」は、登記事項証明書に表示されている床面積により判断します。 (注4) 「合計所得金額」の判定は、住宅借入金等特別控除の適用を受ける各年分で行います。</p>			コロナによる入居遅延 必要 (注1)		コロナによる入居遅延 不要		② (特定取得)	⑥ (左記以外の取得)	① (特別取得)	④ (特別特別取得)	③ (特別特別取得)	⑤ (特別特別取得)	消費税額等(注2)	10%相当額			8%又は10%相当額	左記以外		契約日	注文住宅	令和2年9月30日まで	令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで	-			上記以外	令和2年11月30日まで	令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで				家屋の床面積(注3)	50㎡以上		40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上			合計所得金額(注4)	3,000万円以下		1,000万円以下	3,000万円以下			控除期間	13年			10年		
	コロナによる入居遅延 必要 (注1)		コロナによる入居遅延 不要		② (特定取得)	⑥ (左記以外の取得)																																															
	① (特別取得)	④ (特別特別取得)	③ (特別特別取得)	⑤ (特別特別取得)																																																	
消費税額等(注2)	10%相当額			8%又は10%相当額	左記以外																																																
契約日	注文住宅	令和2年9月30日まで	令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで	-																																																	
	上記以外	令和2年11月30日まで	令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで																																																		
家屋の床面積(注3)	50㎡以上		40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上																																																	
合計所得金額(注4)	3,000万円以下		1,000万円以下	3,000万円以下																																																	
控除期間	13年			10年																																																	
新築	7 【新築住宅の取得等の場合】																																																				
	住宅の取得等の日から6か月以内に居住の用に供し、年末まで引き続き居住している	はい	いいえ																																																		
中古住宅の取得の場合	8 【中古住宅の取得の場合】																																																				
	<p>次のイ又はロのいずれかに該当する</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 住宅の取得の日から6か月以内に居住の用に供し、年末まで引き続き居住している ロ 次のA~Cの全てに当てはまる(注5) <ul style="list-style-type: none"> A 中古住宅又は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特定増改築等(注6)又は耐震改修に係る契約が行われていること <ul style="list-style-type: none"> a 中古住宅又は要耐震改修住宅の取得の日から5か月を経過する日 b 令和2年6月30日 B 新型コロナウイルス感染症の影響等により、中古住宅又は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 C 特定増改築等(注6)の日又は耐震改修の日から6か月以内に居住の用に供し、年末まで引き続き居住している <p>(注5) 「住宅借入金等特別控除の適用要件の弾力化」といいます。 (注6) 「特定増改築等」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Aのa又はbのいずれか遅い日までに締結されているものをいいます。</p>	はい	いいえ																																																		
9 【中古住宅の取得の場合】																																																					
次のイ~ハのいずれかに該当する																																																					
イ 経過年数基準(建築後20年、ただしマンション等の耐火建築物(注7)の場合は25年以内)に適合した中古住宅を取得した (注7) 軽量鉄骨造のものは耐火建築物には該当しません。																																																					
ロ イに該当していないが、中古住宅を取得する前に耐震基準(注8)に適合するとして2ページの9のイ~ハのいずれかの書類が発行されている (注8) 「耐震基準」とは、その家屋が地震に対する安全に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をいいます。	はい	いいえ																																																			
ハ イ及びロに該当していないが、中古住宅を取得する前に耐震改修を行うことについて申請手続をし、かつ、居住の用に供した日までに耐震改修を行い、2ページの10のロのA~Dのいずれかの書類が発行されている(中古住宅のうち「要耐震改修住宅」といいます。)	はい	いいえ																																																			

住宅借入金等特別控除を受けるためには・・・

上記項目を全て満たし、2ページに記載の書類を添付して3ページに記載の計算方法に基づき所得税の確定申告をする必要があります。

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3年分の源泉徴収票が必要です（添付は不要です。）。

添付書類		取得先	新築		中古住宅		増改築等	
			認定		要耐震			
1	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除額の計算明細書	国税庁HP 又は 税務署	<input type="checkbox"/>					
2	建物の登記事項証明書（原本又は写し） (注1) 不動産番号を1の計算明細書に記載することにより、添付を省略することができます。 なお、税務署で住宅借入金等特別控除の申告相談をする際は、登記事項証明書(原本又は写し)を持参してください。	法務局 又は 手持分の コピー	<input type="checkbox"/>					
3	住宅に係る請負契約書、売買契約書又は増改築等に係る請負契約書（写し）	手持分の コピー	<input type="checkbox"/>					
4	住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（原本） (注2) 複数ある場合は全ての証明書	銀行等	<input type="checkbox"/>					
5	【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】	法務局 又は 手持分の コピー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	敷地等の登記事項証明書（原本又は写し）（注1、3） (注3) マンションの場合は、添付不要							
6	【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】	手持分の コピー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	敷地等の分譲に係る契約書（写し）							
7	【補助金等の交付又は住宅取得等資金の贈与の特例（注4）の適用を受けた場合】	支払元 手持分の コピー	<input type="checkbox"/>					
	その額を証明する書類（写し） (注4) 「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「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」をいいます。							
8	【認定住宅を取得した場合】							
	【認定長期優良住宅を取得した場合】 ⇒イとロ両方の書類が必要							
	イ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書（写し） (注5) 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（写し） (注6) 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（写し）	県又は市		<input type="checkbox"/>				
	ロ 住宅用家屋証明書（原本又は写し）又は認定長期優良住宅建築証明書（原本）	市町村 建築士等		<input type="checkbox"/>				
	【低炭素建築物を取得した場合】 ⇒イとロ両方の書類が必要							
	イ 低炭素建築物新築等計画の認定通知書（写し） (注7) 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（写し）	県又は市		<input type="checkbox"/>				
	ロ 住宅用家屋証明書（原本又は写し）又は認定低炭素住宅建築証明書（原本）	市町村 建築士等		<input type="checkbox"/>				
	【低炭素建築物とみなされる特定建築物を取得した場合】							
特定建築物用の住宅用家屋証明書（原本）	市町村		<input type="checkbox"/>					
9	【経過年数基準を超える中古住宅で耐震基準に適合した中古住宅を取得した場合】							
	耐震基準に適合するとして発行された次のイ～ハのいずれかの書類 (注8) 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） (注9) 家屋の取得の前日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	検査機関 売主 建築士等			<input type="checkbox"/>			
	ロ 建設住宅性能評価書（写し） (注10) その家屋の取得の前日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	検査機関 売主 建築士等			<input type="checkbox"/>			
	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） (注11) 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、その家屋の取得の前日2年以内に締結したもの	検査機関 売主 建築士等			<input type="checkbox"/>			
10	【要耐震改修住宅を取得した場合】 ⇒イとロ両方の書類が必要							
	イ 耐震改修工事に係る請負契約書（写し）	手持分の コピー				<input type="checkbox"/>		
	次のA～Dのいずれかの書類 (注12) 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							
	A 建築物の耐震改修計画の認定申請書（写し）及び耐震基準適合証明書（原本）	検査機関 売主 建築士等				<input type="checkbox"/>		
	ロ B 耐震基準適合証明申請書（写し）（注13）及び耐震基準適合証明書（原本） (注13) 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（写し）に代えて仮申請書（写し）	検査機関 売主 建築士等				<input type="checkbox"/>		
C 建設住宅性能評価申請書（写し）（注14）及び建設住宅性能評価書（写し） (注14) 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（写し）に代えて仮申請書（写し）	検査機関 売主 建築士等				<input type="checkbox"/>			
D 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書（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）（注15）住宅瑕疵担保責任法人が引き受けを行う一定の保険契約に限る。	検査機関 売主 建築士等				<input type="checkbox"/>			
11	【増改築等をした場合】							
	建築確認済証（写し）、検査済証（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)	建築士等					<input type="checkbox"/>	
12	【住宅借入金等特別控除の適用要件の弾力化を適用する場合】							
	【特定増改築等を行った場合（1ページの8のロに該当する場合）】 ⇒イとロ両方の書類が必要							
	イ 特定増改築等に係る請負契約書（写し）（増改築等の費用が100万円を超えた場合は、上記3で代用可）	手持分の コピー				<input type="checkbox"/>		
	ロ 入居時期に関する申告書兼証明書（様式A）（原本）	事業者 申告者				<input type="checkbox"/>		
	【耐震改修を行った場合（1ページの8のロに該当する場合）】							
入居時期に関する申告書兼証明書（様式B-1）（原本）	事業者 申告者					<input type="checkbox"/>		
【特例取得（1ページの6の④の住宅又は4ページの7の④の住宅）に該当する場合】								
入居時期に関する申告書兼証明書（様式C）（原本）	事業者 申告者	<input type="checkbox"/>						

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;"> ① 新築住宅 ② 中古住宅 ③ 要耐震改修住宅 ④ 増改築等 </div>	(1ページ6) ㊦特例取得、 ㊧特別特例取得、 ㊨特例特別特例取得 の場合	【令和3年分～令和12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)
		【令和13年分～令和15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% = ② (建物購入価額(注1) - 消費税額(注2)) × 2% ÷ 3	(最高 26万6600円)
	(1ページ6) ㊩特定取得の場合	【令和3年分～令和12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3年分～令和12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 (長期優良住宅 低炭素住宅) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> ① 新築住宅 </div>	(1ページ6) ㊦特例取得、 ㊧特別特例取得、 ㊨特例特別特例取得 の場合	【令和3年分～令和12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)
		【令和13年分～令和15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% = ② (建物購入価額(注1) - 消費税額(注2)) × 2% ÷ 3	(最高 33万3300円)
	(1ページ6) ㊩特定取得の場合	【令和3年分～令和12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3年分～令和12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) この場合の建物購入価額は、補助金及び住宅取得等資金の贈与の額を控除しないで計算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、住宅取得等資金の贈与の特例を受ける場合には、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。

特例取得・特別特例取得・特例特別特例取得・特定取得とは

- * ㊦「特例取得」、㊧「特別特例取得」、㊨「特例特別特例取得」又は㊩「特定取得」とは、1ページの6の㊦～㊩又は4ページの7の㊦～㊩の「消費税額等」、「契約日」及び「家屋の床面積」を満たす住宅の取得等をいいます。
- * ㊦「特例取得」、㊧「特別特例取得」、㊨「特例特別特例取得」又は㊩「特定取得」に該当するかどうかは、住宅に係る登記事項証明書や工事の請負(売買)契約書等から、消費税等の税率や工事の請負(売買)契約の契約日などの記載内容を基に判断することとなります。
- * 個人間の売買契約等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㊦「特例取得」、㊧「特別特例取得」、㊨「特例特別特例取得」又は㊩「特定取得」に該当しません。

【マイホームを増改築等した場合】

次の項目を確認し、全て「はい」でないと、住宅借入金等特別控除の適用はありません。

項 目		はい	いいえ					
1	平成31年（令和元年）から令和6年の間にマイホームを売却した場合などの譲渡所得の課税の特例等（3,000万円の特別控除、買換え、交換の特例など）の適用を受けていない又は受ける予定がない	はい	いいえ					
2	10年以上の住宅ローン等により増改築等をした	はい	いいえ					
3	自己の所有する家屋で自己の居住の用に供するものに対する増改築等である	はい	いいえ					
4	増改築等の日から6か月以内に居住の用に供し、年末まで引き続き居住している	はい	いいえ					
5	補助金等を除いた増改築等の費用が100万円を超えており、その1/2以上の額が自己の居住用部分に係るものである（事業用、賃貸用などではない）	はい	いいえ					
6	増改築等後の家屋の床面積が50㎡以上（ 特例特別特例 取得の場合は40㎡以上）であり、かつ、家屋の床面積の1/2以上が専ら自己の居住用である（事業用、賃貸用などではない）	はい	いいえ					
7	次の①～⑥のいずれかに該当する		はい	いいえ				
		コロナによる入居遅延 必要 （注1）			コロナによる入居遅延 不要			
		① （ 特別 取得）			② （ 特別特別 取得）	③ （ 特別特別特別 取得）	④ （ 特定 取得）	⑤ （ 左記以外 の取得）
	消費税額等 （注2）	10%相当額			8%又は10%相当額	左記以外		
	契約日	令和2年11月30日 まで			令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで		-	
	家屋の床面積 （注3）	50㎡以上			40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上		
合計所得金額 （注4）	3,000万円以下		1,000万円以下	3,000万円以下				
控除期間	13年			10年				
<small>（注1） 「コロナによる入居遅延」とは、新型コロナウイルス感染症等の影響により増改築等をした家屋を令和2年12月31日までにその者の居住の用に供することができなかったことをいいます。 （注2） 「消費税額等」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及び地方消費税額の合計額をいいます。 （注3） 「家屋の床面積」は、登記事項証明書に表示されている床面積により判断します。 （注4） 「合計所得金額」の判定は、住宅借入金等特別控除の適用を受ける各年分で行います。</small>								

住宅借入金等特別控除を受けるためには・・・

上記項目を全て満たし、2ページに記載の書類を添付して3ページに記載の計算方法に基づき所得税の確定申告を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

確定申告

検索

STEP2
申告書を作成

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。

STEP3
申告書を送信

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）
- IDとパスワードで送信（ID・パスワード方式）（※2）

※1 ①マイナンバーカードと②ICカードリーダーライター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 事前に最寄りの税務署で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。