

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、取得、増改築等(以下「取得等」といいます。)をして、令和2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は、その取得等の内容に応じ、右記の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。

また、右記の①から③について、マイホームの取得等が特別特定取得に該当する場合、控除期間が延長されるとともに、控除額の計算が変わります。詳しくは28ページをご覧ください。

留意事項

- 入居した年又はその年の前2年若しくは後3年(令和2年3月31日以前に従前の住宅等を譲渡した場合は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

- マイホームの取得等について、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「マイホームを持ったとき①」参照

- マイホームの取得等に関し、国や地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合、又は住宅取得等資金の贈与について「住宅取得等資金の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」(以下「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。)を適用した場合には、マイホームの取得等の対価の額から、その補助金等の額又はその贈与の特例の適用を受けた金額を控除して計算します。
→P37・38「住宅取得の際の贈与税の特例」参照

- 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。

→P23「住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」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。

- この控除を受ける場合に確定申告書に添付が必要な書類やその他の情報については、国税庁ホームページをご覧ください。

◎控除額の算出方法 (令和2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

- 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。

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

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

◎100円未満の端数切捨て

※「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に含まれる消費税額等が、8%又は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。

注1:住宅ローン等とは、マイホームの取得等に係る借入金等及びこれらとともにする敷地等の購入に係る借入金等で、一定のものをいいます。
住宅ローン等の年末残高は、マイホームの取得等の対価の額が限度となります。

注2:③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取得等するなど、一定の要件を満たす場合に適用できます。

注3:④は、バリアフリー改修工事、特定省エネ改修工事、耐久性向上改修工事(特定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に係る住宅ローン等の年末残高です。

◎特別特定取得(※1)に該当する場合の控除額の算出方法

27ページ①から③について、マイホームの取得等で特別特定取得に該当し、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、居住11年目から13年目までにおいて、次のA又はBの金額のいずれか少ない金額が控除額になります。なお、居住1年目から10年目までは、27ページ①から③のいずれかの計算方法により計算します。

$$A \quad \left[\begin{array}{c} \text{特別特定取得に係る} \\ \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(①最高 4,000 万円)} \\ \text{(②又は③最高 5,000 万円)} \end{array} \right] \times 1\%$$

$$B \quad \left[\begin{array}{c} \text{マイホームの取得等で特別} \\ \text{特定取得に係る対価の額(※2)} \\ \text{(①最高 4,000 万円)} \\ \text{(②又は③最高 5,000 万円)} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{c} \text{消費税額等相当額} \end{array} \right] \times 2\% \div 3$$

※1 「特別特定取得」とは、住宅の取得等の対価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行います。

※2 Bの計算においては、マイホームの取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例を受ける場合であっても、その補助金等の額又は適用を受けた住宅取得等資金の額を控除する前の金額で計算します。

◇控除を受けるための要件(マイホームの取得等をして、令和2年中に居住の用に供した場合)

要件		
① 住宅借入金等特別控除	住宅の新築購入	<ul style="list-style-type: none"> 〈1〉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 〈2〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〈3〉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 〈4〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること 〈5〉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 〈6〉住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済すること
	中古住宅の購入	<ul style="list-style-type: none"> 〈7〉建築後使用されたことがある家屋であること 〈8〉上記〈1〉～〈6〉の要件に当てはまること 〈9〉次のいずれかに当てはまる家屋であること <ul style="list-style-type: none"> (イ) 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(マンション等耐火建築物については25年)以内であること (ロ) 取得の前日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 (ハ) (イ)又は(ロ)以外の家屋(要耐震改修住宅)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し、かつ、居住日までにその耐震改修により家屋が(ロ)の基準に適合することにつき証明がされたものであること
	増改築等	<ul style="list-style-type: none"> 〈10〉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 〈11〉増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上で、かつ、上記〈1〉、〈3〉～〈6〉の要件に当てはまること 〈12〉次の(イ)～(ハ)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建築士等が発行する増改築等工事証明書などにより証明がされたものであること <ul style="list-style-type: none"> (イ) 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事 (ロ) 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 (ハ) 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 (ニ) 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 (ホ) 一定のバリアフリー改修工事 (ヘ) 一定の省エネ改修工事 〈13〉増改築等の工事費用(※)が100万円を超えるものであること 〈14〉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
特別控除の特例	<ul style="list-style-type: none"> 〈1〉①の〈1〉～〈6〉の要件に当てはまること 〈2〉新築した家屋又は購入した新築の家屋が認定住宅であることについて、長期優良住宅建築等計画の認定通知書(又は低炭素建築物新築等計画の認定通知書)及び住宅用家屋証明書などにより証明がされたものであること 	

不動産と税
贈与・相続と税

※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。

要件	
③ 住宅の再取得等に係る 住宅借入金等特別控除の特例	<p>〈1〉従前住宅について、次の要件を満たすこと。 (イ) 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 (ロ) 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</p> <p>[再建住宅を新築又は購入した場合] 〈2〉①の〈1〉～〈6〉の要件を満たすこと 〈3〉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</p> <p>[増改築等を行った場合] 〈4〉①の〈10〉～〈14〉の要件を満たすこと 〈5〉次の(イ)又は(ロ)の増改築等であること (イ) 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)に限り、 (ロ) 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>
バリアフリー改修工事	<p>〈1〉①の〈1〉、〈3〉～〈5〉、〈10〉及び〈14〉の要件に当てはまること 〈2〉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 〈3〉住宅ローン等の返済期間が5年以上で、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。) 〈4〉この控除を受ける方が、次の(イ)～(ニ)のいずれかに当てはまること (イ) 50歳以上の方 (ロ) 要介護又は要支援の認定を受けている方 (ハ) 障害者である方 (ニ) 高齢者等((ロ)若しくは(ハ)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 〈5〉次の(イ)～(チ)のいずれかに当てはまるバリアフリー改修工事を含む①の〈12〉の増改築等で、その当てはまることについて建築士等が発行する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 (イ) 廊下の拡幅 (ロ) 階段の勾配の緩和 (ハ) 浴室改良 (ニ) 便所改良 (ホ) 手すりの設置 (ヘ) 屋内の段差の解消 (ト) 引き戸への取替え工事 (チ) 床表面の滑り止め化 〈6〉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>
④ 特定増改築等住宅借入金等特別控除	<p>〈7〉上記の〈1〉、〈2〉の要件に当てはまること 〈8〉住宅ローン等の返済期間が5年以上で、分割して返済すること 〈9〉次の(イ)又は(ロ)のいずれかに当てはまる工事を含む①の〈12〉の増改築等で、その当てはまることについて建築士等が発行する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 (イ) 省エネ改修工事 次の(A)～(C)の要件を満たす工事 (A) (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(ii)天井等、(iii)壁若しくは(iv)床等の1つ以上に該当する改修工事であること (B) 改修した各部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となること (C) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上すると認められる工事内容であること (ロ) 特定省エネ改修工事 次の(A)又は(B)の要件を満たす工事 (A) 上記(イ)の(A)及び(B)であり、かつ、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が平成28年基準相当となること (B) (i) 居室の窓の改修工事、又は(i)と併せて行う(ii)天井等、(iii)壁若しくは(iv)床等の1つ以上に該当する改修工事、上記(イ)の(B)及び(C)を満たし、改修後の住宅全体の省エネ性能について断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となるもの 〈10〉省エネ改修工事又は特定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 [特定省エネ改修工事と併せて行う特定耐久性向上改修工事の場合] 〈11〉(i) 小屋裏、(ii) 外壁、(iii) 浴室・脱衣所、(iv) 土台・軸組等、(v) 床下、(vi) 基礎若しくは(vii) 地盤に関する劣化対策工事又は(viii) 給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、次の(イ)～(ハ)の要件を満たすこと (イ) 増築、改築、大規模修繕若しくは大規模の模様替え又は一室の床若しくは床の全部について行う修繕若しくは模様替え等であること (ロ) 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること (ハ) 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築により長期優良住宅の認定基準に新たに適合すること 〈12〉特定耐久性向上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>
三世帯同居改修工事	<p>〈13〉上記の〈1〉、〈2〉の要件に当てはまること 〈14〉住宅ローン等の返済期間が5年以上で、分割して返済すること 〈15〉次の(イ)～(ニ)のいずれかに当てはまる工事を含む①の〈12〉の増改築等で、その当てはまることについて建築士等が発行する増改築等工事証明書により証明がされたものであり、改修後、調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数になること (イ) 調理室を増設する工事 (ロ) 浴室を増設する工事 (ハ) 便所を増設する工事 (ニ) 玄関を増設する工事 〈16〉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>

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、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

マイホームの取得等をして、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日から令和3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の窓口にお尋ねください。

◇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長に提出します。 (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1: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。
注2:この控除を受けるために必要な添付書類やその他の情報については、国税庁ホームページをご覧ください。

マイホームを取得等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)

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 令和3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 令和4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、令和4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。