



認定

令和7年分 認定住宅等新築等特別税額控除を受けられる方へ

税 務 署

■ 本説明書の目的 ■

本説明書は、認定住宅等の新築・購入をして、令和7年1月1日から令和7年12月31日までの間に自己の居住の用に供した方が、令和7年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告において認定住宅等新築等特別税額控除を受ける場合の適用要件や必要な手続の概要を説明するものです。この控除は、住宅ローンの利用がない方でも控除の適用を受けられます。

※ 令和7年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。

【制度の概要】

個人が、国内において、認定住宅等の新築・購入（新築等）をし、その新築等をした認定住宅等を自己の居住の用に供した場合には、その年分の所得税額から、認定住宅等の面積に応じた金額を控除することができます。これを「認定住宅等新築等特別税額控除」といいます。

※ 本説明書で使用する用語の説明などについては、3ページをご参照ください。

※ この控除を受ける年分において、控除しきれない金額がある場合で一定の要件を満たすときは、その控除しきれない金額を翌年分の所得税の額から控除することができます。

※ 制度の詳細等は、国税庁ホームページ（タックスアンサー）(<https://www.nta.go.jp>)をご確認ください。

※ 住宅ローンを利用して認定住宅等の新築等をした場合には、この控除に代えて住宅借入金等特別控除を受けられるときがあります。この要件や手続については、『令和7年分 住宅借入金等特別控除を受けられる方へ（新築・購入用）』をご覧ください。

【必要な手続】

次の書類を『確定申告書』に添付して税務署又は業務センターに提出します。

※ 一部の税務署については郵送での確定申告書等の提出先が業務センターになります。詳しくは、国税庁ホームページをご確認ください。

確定申告書に添付すべき計算明細書

認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書

確定申告書に添付すべき書類

2ページをご確認ください。

申告書と計算明細書は、国税庁ホームページで作成できます!!

作成コーナー

検索



○適用要件に該当するかを確認し、以下の書類をご準備ください。

適用要件		確認欄
1	本年分の合計所得金額が、2,000 万円以下である。	<input type="checkbox"/>
2	認定住宅等の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅等の購入をし、その新築等をした日から 6 か月以内に入居している。	<input type="checkbox"/>
3	住宅の床面積（登記事項証明書に表示されているもの）が50㎡以上である。	<input type="checkbox"/>
4	住宅の床面積の 2 分の 1 以上が、専ら自己の居住用である。	<input type="checkbox"/>
5	2 以上の住宅を所有していない（所有している場合は主に居住している住宅である。）。	<input type="checkbox"/>
6	入居した年及びその年の前 2 年・後 3 年以内において、譲渡所得の課税の特例等を受けている一定の場合（3 ページ）に該当しない。	<input type="checkbox"/>

※ 確認欄の全てにチェックが入る場合のみ控除を受けることができます。

確定申告書に添付すべき書類		確認欄
1	住宅の登記事項証明書【原本】 ※ 不動産番号の記載又は住宅の登記事項証明書【写し】の添付に代えることができます。	<input type="checkbox"/>
2	住宅の工事請負契約書又は売買契約書【写し】	<input type="checkbox"/>
3	認定住宅等であることを証する次の書類 ① 認定長期優良住宅の場合（両方が必要（※ 1）） ・ 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画等の認定通知書【写し】（※ 2、3） ・ 市区町村の住宅用家屋証明書【原本又は写し】 又は建築士等の認定長期優良住宅建築証明書【原本】 ② 低炭素住宅の場合（両方が必要） ・ 都道府県・市区町村等の低炭素建築物新築等計画の認定通知書【写し】（※ 2） ・ 市区町村の住宅用家屋証明書【原本又は写し】 又は建築士等の認定低炭素住宅建築証明書【原本】 ③ 低炭素住宅とみなされる特定建築物の場合 ・ 市区町村の住宅用家屋証明書（特定建築物用）【原本】 ④ ZEH 水準省エネ住宅の場合（※ 4） ・ 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書【原本】 又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書【写し】 ※ 1 長期優良住宅建築等計画等の認定通知書の区分が既存である場合は、その認定通知書の写しのみ必要となります。 ※ 2 計画の変更の認定があった場合には変更認定通知書の写しが必要となります。 ※ 3 認定計画実施者の地位の承継があった場合には認定通知書及び承認通知書の写しが必要となります。 ※ 4 家屋の取得の日前に証明のための家屋の調査が終了し、又は評価されたもの （注）家屋の調査が終了したものととは住宅省エネルギー性能証明書の要件をいい、評価されたものとは建設住宅性能評価書の要件をいいます。 なお、「BELS 評価書」は、①又は②には該当しません。	<input type="checkbox"/>
4	確定申告書に記載したマイナンバー（個人番号）の本人確認書類（マイナンバーカード（個人番号カード）の写しなど） ※ 確定申告書を提出する際に提示によることもできます。	<input type="checkbox"/>

※ 再建支援法適用者の方は、災害によって被害を受けたことにより住むことができなくなった住宅用家屋（以下「従前家屋」といいます。）について、引き続き住宅借入金等特別控除を適用する年分において、新たに再取得した住宅用家屋について認定住宅等新築等特別税額控除の適用を受けることができます。その場合は、上記の書類に加え、従前家屋についての一定の書類が必要になります。

※ 確定申告書への給与所得の源泉徴収票等の添付は不要です。

ただし、税務署等で確定申告書を作成する場合には、源泉徴収票等や登記事項証明書を忘れずにお持ちください。

■ 留意事項 ■

- 住宅ローンを利用して認定住宅等の新築等をした場合で、住宅借入金等特別控除を適用するときには、その認定住宅等の新築等について認定住宅等新築等特別税額控除は適用できません。

なお、確定申告において選択した税額控除は、その後、修正申告や更正の請求により変更することはできません。

○ 控除額の計算方法

計算式

$$\text{認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額} \times 10\% = \text{その年分の所得税額から差し引くことができる控除額 (100 円未満端数切捨て)}$$

(45,300 円 × 認定住宅等の床面積(㎡))

標準的な費用の額が、「認定住宅等限度額」を超える場合には、この限度額までの金額となります。

また、店舗併用住宅など、認定住宅等のうちに居住の用に供する部分以外がある場合は、「認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額」に居住の用に供する部分の占める割合を乗じて計算した金額となります。

居住日	認定住宅等限度額	控除率	税額控除限度額
令和 7 年中	650 万円	10%	65 万円

本説明書で使用する用語の説明

用 語	説 明
認定住宅等	次のいずれかに該当する住宅をいいます。 ① 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 ② 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又は低炭素建築物とみなされる特定建築物 ③ ①及び②以外の住宅でエネルギーの使用の合理化に著しく資する ZEH 水準省エネ住宅（耐熱等性能等級 5 以上及び一次エネルギー消費量等級 6 以上の住宅） (注) 住宅が、認定住宅等に該当するかご不明な場合は、住宅の販売会社等にご確認ください。
合計所得金額	次の①と②の合計額に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額をいいます。 ① 事業所得、不動産所得、給与所得、総合課税の利子所得・配当所得・短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益の通算後の金額） ② 総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益の通算後の金額）の 2 分の 1 の金額 ☆ 申告分離課税の所得がある場合には、それらの所得金額（長（短）期譲渡所得については特別控除前の金額）の合計額を加算した金額です。また、純損失や雑損失の繰越控除など、損失の繰越控除の適用を受けている場合は、その適用前の金額をいいます。
床面積	登記事項証明書に表示されている床面積をいいます。ただし、マンションなどのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、登記事項証明書上の専有部分の床面積をいいます。その家屋が店舗併用住宅であるなど自己の居住の用以外の用にも供される部分がある家屋の場合やその家屋が共有である場合には、その家屋の全体の床面積によって判定します。
譲渡所得の課税の特例等を受けている一定の場合	住宅に入居した年及びその年の前 2 年において次の①若しくは②の譲渡所得の課税の特例を受けている場合又は住宅に入居した年の翌年以後 3 年以内において、入居した住宅及びその敷地以外の一定の資産の譲渡について次の①若しくは②の譲渡所得の課税の特例を受けている場合をいいます。 ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率の特例） ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除（3,000 万円の特別控除）（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除を除く。）

○『認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書』の記載例

提出用

認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書
(令和7年分以降用)

氏名 国税 太郎

(令和7年分)

この明細書は、認定住宅等の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅等の取得をして居住の用に供した方が、認定住宅等新築等特別税額控除を受ける場合に、認定住宅等新築等特別税額控除額を計算するために使用します。

詳しくは、「認定住宅等新築等特別税額控除を受けられる方へ」を読んでください。

1 共有者の氏名（共有の場合のみ書いてください。）

フリガナ		フリガナ	
氏名		氏名	

2 認定住宅等に係る事項

※ 前年分においてこの控除を受けた場合で前年から繰り越された控除未済税額控除額のみについてこの控除を受けるときは、①欄のみ記入します。

居住開始年月日	①	令和7年10月30日	「登記事項証明書」の床面積（区分所有建物の場合は、区分所有する部分の床面積）を書きます。
総床面積	②	150.00㎡	
②のうち居住用部分の床面積	③	150.00	
床面積1㎡当たりの標準的なかかり増し費用の額	④	45,300円	
あなたの共有持分 ※ 共有の場合のみ書いてください。	⑤	/	
不動産番号	1111111111111111 「家屋の「登記事項証明書」の不動産番号を転記してください。		
標準的なかかり増し費用の額 (④×②)	⑥	6,795,000円	⑧欄の割合が90%以上である場合は、100.0%と書きます。
あなたの持分に相当する費用の額 ⑥又は(⑥×⑤)	⑦	6,795,000	
居住用割合 (③÷②) ※ 小数点以下第1位まで書きます。	⑧	100.0%	
居住用部分に相当する費用の額 (⑦×⑧)	⑨	6,795,000円	
認定住宅等限度額	⑩	650万円	
⑨と⑩のいずれか少ない方の金額	⑪	6,500,000円	
税額控除限度額 (⑪×10%)	⑫	650,000 (100円未満の端数切捨て)	
前年から繰り越された控除未済税額控除額 (前年分の計算明細書の⑳金額)	⑬		
課税総所得金額に対する税額	⑭	400,000円	申告書第一表の「税金の計算」欄の㉔の金額を書きます。
配当控除	⑮		
投資税額等控除	⑯		
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	⑰		
政党等寄附金等特別控除	⑱		
住宅耐震改修特別控除	⑲		申告書第一表の「税金の計算」欄の住宅耐震改修特別控除等の「区分」欄に「3」を書き、控除額を転記してください。 住宅耐震改修特別控除額又は住宅特定改修特別税額控除額がある方は、「区分」欄に「4」を書き、合計額を書きます。
住宅特定改修特別税額控除	㉔		
(⑭－⑮－⑯－⑰－⑱－㉔)	㉕ (赤字のときは0)	400,000	
認定住宅等新築等特別税額控除額 (㉕と㉖のいずれか少ない方の金額又は ⑬と㉕のいずれか少ない方の金額)	㉖	400,000	
翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (㉖－㉗)	㉗	250,000	
※ 前年に居住の用に供した住宅の場合は「0」となります。			

○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

- 4 -