

# 印紙税

## OUTLINE

- 契約書・領収書・手形などに文書を作った人が収入印紙を貼り、消印して納める（国税）。
- 印紙税のかからない文書に収入印紙を貼った場合、あるいは定められた金額以上の収入印紙を貼った場合は、税務署で一定の手続きをすれば返還してもらえる。
- 印紙税を納めなかった場合は、本来の印紙税額の3倍の過怠税がかかる。
- 文書に貼った収入印紙を消印しなかった場合、消印しなかった金額と同額の過怠税がかかる。

## 印紙税の税額【一部】

【軽減後の税率は、令和6年3月31日まで適用。他は本則税率】（単位：円）

課税標準	土地建物等の売買契約書・ローン契約書			建設工事請負に関する契約書 (軽減後の税率)	受取書	
	不動産の譲渡に関する契約書 (軽減後の税率)	地上権・土地の賃借権の設定・譲渡に関する契約書	消費貸借に関する契約書		売上代金に係る金銭の受取書	左以外の受取書
契約金額・受取金額の記載のあるもの (一通につき)	10万円以下			200		
	10万円超 50万円以下	200		400	200	
	50万円超 100万円以下	500		1,000	200	
	100万円超 200万円以下					400
	200万円超 300万円以下	1,000		2,000	500	600
	300万円超 500万円以下				1,000	1,000
	500万円超 1,000万円以下	5,000		10,000	5,000	2,000
	1,000万円超 2,000万円以下					4,000
	2,000万円超 3,000万円以下	10,000		20,000	10,000	6,000
	3,000万円超 5,000万円以下					10,000
	5,000万円超 1億円以下	30,000		60,000	30,000	20,000
	1億円超 2億円以下					40,000
	2億円超 3億円以下	60,000		100,000	60,000	60,000
	3億円超 5億円以下					100,000
5億円超 10億円以下	160,000		200,000	160,000	150,000	
10億円超 50億円以下	320,000		400,000	320,000	200,000	
50億円超	480,000		600,000	480,000		
契約金額の記載のないもの (1通につき)			200	200	200	
非課税物件	契約金額の記載のある契約書のうち、契約金額が1万円未満のもの			契約金額の記載のある契約書のうち、契約金額が1万円未満のもの		記載された受取金額が5万円未満のもの及び営業に関しない受取書



- **賃貸借契約書**：「土地賃貸借契約書」の賃料は、記載金額に該当せず、契約金額の記載のないものに該当（印紙税額200円）。「建物賃貸借契約書」は、不課税文書（印紙税不要）。

- 「売上代金」とは、資産の譲渡若しくは使用又は役務の提供により受ける対価をいう。
- 「消費税額が区分記載されているとき」の消費税相当額は、記載金額に含めない。
- 営業に関しない受取書：個人が事業を離れて私的日常生活において作成するものや、商法上商人に当たらない医師、弁護士、公益法人等の作成するものが該当（個人が業務上作成するものや、株式会社などの営利法人が作成する受取書は、この文書に該当しない）。

# 登録免許税

## OUTLINE

- 国税のひとつ。
- 不動産の登記などを行う場合にかかる。
- 登記の種類によって税率は異なる。
- 一定の土地・家屋については軽減措置がある。
- 表題登記には、課税されない。

## 登録免許税の税率【一部】

- 「\*」印を付したのものには、『税率の軽減措置』が設けられており、（ ）内の税率が適用される。

登記事項	課税標準	税率
(1) 所有権の保存登記（*）	不動産の価額	0.4%
(2) 所有権の移転の登記 イ) 相続（相続人に対する遺贈を含む）又は法人の合併による移転の登記 ロ) 共有物の分割による移転の登記 ハ) 土地の売買による移転の登記（*） ニ) 売買（土地の売買を除く）その他の原因による移転の登記（*） ホ) 遺贈（相続人に対する遺贈を除く）、贈与、交換その他無償名義による移転	不動産の価額	0.4% 0.4% (1.5%)2.0% (0.3%)2.0% 2.0%
(3) 地上権、永小作権、賃借権又は探石権の設定、転貸又は移転の登記 イ) 設定又は転貸の登記 ロ) 相続又は法人の合併による移転の登記 ハ) 共有に係る権利の分割による移転の登記 ニ) その他の原因による移転の登記	不動産の価額	1.0% 0.2% 0.2% 1.0%
(3の2) 配偶者居住権の設定の登記	不動産の価額	0.2%
(4) 地役権の設定の登記	承役地の不動産の個数	1個1,500円
(5) 先取特権の保存、質権又は抵当権の設定（*）、競売及び強制管理に係る差押え、仮差押え、仮処分又は抵当付債権の差押え、その他権利の処分の制限の登記	債権金額、極度金額又は不動産工事費用の予算金額	(0.1%)0.4%
(6) 所有権の登記のある不動産の表示の変更の登記で次に掲げるもの イ) 土地の分筆又は建物の分割若しくは区分による登記事項の変更の登記 ロ) 土地の合筆又は建物の合併による登記事項の変更の登記	分筆・分割区分後の不動産の個数 合併後の不動産の個数	1個1,000円 1個1,000円
(7) 付記登記、抹消した登記の回復の登記又は登記の更正若しくは変更の登記	不動産の個数	1個1,000円
(8) 土地の所有権の信託の登記（*）	不動産の価額	(0.3%)0.4%
(9) 仮登記（次に掲げる登記事項の仮登記又はその登記の請求権保全のための仮登記） イ) (1) 又は (2) のイ)・ロ) ロ) (2) のハ)・ニ)・ホ)、(3の2) ハ) (3) のイ)・ニ) ニ) (3) のロ)・ハ) ホ) その他のもの	不動産の価額 不動産の個数	0.2% 1.0% 0.5% 0.1% 1個1,000円

\*『軽減税率』の詳細については、8～9ページ参照。

## 課税標準

「不動産の価額」とは、市町村の固定資産課税台帳に記載された固定資産税評価額をいう。新築家屋の場合は、固定資産税評価額が登記申請時にまだ決まっていないため、次表の評価価格を用いる。

### 【新築建物課税標準価格認定基準表（抄）】

【令和3年4月1日以降分】

(1㎡単価・単位円)

法務局	構造 種類	木造	れんが造・ コンクリート ブロック造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリ ート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
		(1㎡単価・単位円)					
東京法務局	居宅	102,000	—	114,000	124,000	158,000	—
	共同住宅	110,000	—	114,000	124,000	158,000	—
	旅館・料亭・ ホテル	94,000	—	—	170,000	170,000	—
	店舗・事務所・ 百貨店・銀行	72,000	—	63,000	135,000	152,000	—
	劇場・病院	78,000	—	—	170,000	170,000	—
	工場・倉庫・ 市場	55,000	59,000	61,000	91,000	92,000	—
大阪法務局	居宅	97,000	—	103,000	113,000	148,000	—
	共同住宅	100,000	—	103,000	113,000	148,000	—
	旅館・料亭・ ホテル	104,000	—	—	132,000	132,000	—
	店舗・事務所・ 百貨店・銀行	75,000	—	76,000	119,000	138,000	—
	劇場・病院	80,000	—	—	132,000	132,000	—
	工場・倉庫・ 市場	54,000	56,000	45,000	73,000	73,000	—



●新築家屋の評価価格は、地域によって異なるので、その地域の所轄法務局の『新築建物課税標準価格認定基準表』で確認する必要がある。

## 税率の免税措置

### ■土地の相続登記に対する免税措置

相続により、土地の所有権を取得し所有権の移転登記を受けずに亡くなり、その者の相続人が平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とする移転登記について免税の措置が設けられている。

## 税率の軽減措置

### ■土地の売買による所有権の移転登記等の軽減措置

令和8年3月31日までに行う土地の売買による所有権の移転登記等については、次の税率の軽減措置が設けられている。

区分	H24.4.1~R8.3.31
①土地の売買による所有権の移転登記	1.5%
②土地の所有権の信託の登記	0.3%

### ■住宅用家屋の登記に係る軽減措置

令和6年3月31日までに取得等した住宅用家屋（長期優良住宅は、平成21年6月4日～令和6年3月31日の間に、低炭素住宅は、都市の低炭素化の促進に関する法律の施行日（平成24年12月4日）から令和6年3月31日の間に新築等したもの）に係る登記については、次表の条件を満たす場合、税率を軽減する措置が設けられている。

登記すべき事項	軽減税率及び適用要件 [* ( ) 内は、本則課税]																			
<b>① 住宅を新築した場合の所有権の保存登記</b> ① 新築住宅の特例 ② 長期優良住宅の特例 ③ 低炭素住宅の特例 <b>② 新築未使用住宅を取得した場合の所有権の移転登記</b> ① 新築住宅の特例 ② 長期優良住宅の特例 ③ 低炭素住宅の特例	(0.40%) <b>0.15%</b> <b>0.10%</b> <b>0.10%</b>	《適用要件》 <table border="1"> <tr> <td>家屋1棟の床面積</td> <td>50㎡以上 (上限なし)</td> </tr> <tr> <td>家屋</td> <td>新築又は取得後未使用のもの</td> </tr> <tr> <td>登記の期限</td> <td>新築又は取得後1年以内の登記</td> </tr> </table>	家屋1棟の床面積	50㎡以上 (上限なし)	家屋	新築又は取得後未使用のもの	登記の期限	新築又は取得後1年以内の登記												
	家屋1棟の床面積	50㎡以上 (上限なし)																		
家屋	新築又は取得後未使用のもの																			
登記の期限	新築又は取得後1年以内の登記																			
(2.00%) <b>0.30%</b> <b>0.10%</b> (一戸建ての場合は、0.20%) <b>0.10%</b>	《適用要件》 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>R4.3.31まで</td> <td>R4.4.1以降</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">既存住宅</td> <td>耐火建築物</td> <td>築後25年以内</td> <td>昭和57年1月1日以後</td> </tr> <tr> <td>耐火建築物以外</td> <td>築後20年以内</td> <td>に建築された家屋</td> </tr> <tr> <td colspan="3">地震に対する安全上必要な構造方法に関する必要な技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の既存住宅 (H25.4.1以後に取得する既存住宅については、既存住宅売買瑕疵保険に加入しているものを含む)</td> </tr> <tr> <td>家屋1棟の床面積</td> <td colspan="2">50㎡以上 (上限なし)</td> </tr> <tr> <td>登記の期限</td> <td colspan="2">取得後1年以内の移転登記</td> </tr> </table> <p>(*) 宅地建物取引業者により一定の増改築等をした既存住宅 (築10年を経過したもので、その者が取得する前2年以内にその宅地建物取引業者が取得したものに限り) をその宅地建物取引業者から取得し、その取得した者が居住の用に供する場合、その既存住宅の取得に係る所有権移転登記の税率は0.1% (本則2.0%) が適用される (平成26年4月1日から令和6年3月31日までの間に行われる登記について適用される)。</p> <p><b>&lt;増改築等の要件&gt;</b>                      一定の大規模修繕 (工事費用の総額が100万円超) 又は一定の住宅性能向上を目的とした改修工事 (工事費用が50万円超) に該当し、その工事費用の総額が既存住宅の譲渡対価の20%相当額以上であること。</p>		R4.3.31まで	R4.4.1以降	既存住宅	耐火建築物	築後25年以内	昭和57年1月1日以後	耐火建築物以外	築後20年以内	に建築された家屋	地震に対する安全上必要な構造方法に関する必要な技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の既存住宅 (H25.4.1以後に取得する既存住宅については、既存住宅売買瑕疵保険に加入しているものを含む)			家屋1棟の床面積	50㎡以上 (上限なし)		登記の期限	取得後1年以内の移転登記	
	R4.3.31まで	R4.4.1以降																		
既存住宅	耐火建築物	築後25年以内	昭和57年1月1日以後																	
	耐火建築物以外	築後20年以内	に建築された家屋																	
地震に対する安全上必要な構造方法に関する必要な技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の既存住宅 (H25.4.1以後に取得する既存住宅については、既存住宅売買瑕疵保険に加入しているものを含む)																				
家屋1棟の床面積	50㎡以上 (上限なし)																			
登記の期限	取得後1年以内の移転登記																			
<b>④ 住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記</b>	(0.40%) <b>0.10%</b>	《適用要件》 <table border="1"> <tr> <td>資金の貸付等</td> <td>上記①～③に定める住宅用家屋を取得するための資金の貸付等であること</td> </tr> <tr> <td>登記の期限</td> <td>新築又は取得後1年以内の登記</td> </tr> </table>	資金の貸付等	上記①～③に定める住宅用家屋を取得するための資金の貸付等であること	登記の期限	新築又は取得後1年以内の登記														
		資金の貸付等	上記①～③に定める住宅用家屋を取得するための資金の貸付等であること																	
登記の期限	新築又は取得後1年以内の登記																			



- 原則として建物の取得を対象とし、土地についての適用はない。
- 取得者本人の居住の用に供しているもののみ適用がある。
- 専ら住宅用である家屋 (床面積の90%超が住宅用) にのみ適用あり。
- 共有の場合は、居住の用に供している者の持分に係る部分についてのみ適用あり。

# 不動産取得税

## OUTLINE

- 土地や建物等の不動産を取得した者に対し、都道府県が1回限り課す地方税。
- 登記申請後、都道府県税事務所などから納税通知書が送られてくるので、それに従って銀行等から納付する。
- 不動産の取得には売買によるものだけでなく、家屋の建築、増改築、不動産の交換や贈与（死因贈与を含む）も含まれる。ただし、相続（包括遺贈及び被相続人からの相続人に対する遺贈を含む）や法人の合併のように形式的な移転の場合は非課税。
- 宅地及び宅地比準地には、課税標準の特例措置を設けている。
- 一定の条件を満たす家屋及び住宅用地には、課税標準の特例及び税額の軽減措置が設けられている。

## 税額

土地及び住宅	課税標準×3%（本則4%、R6.3.31までの特例措置で3%）
事務所・店舗等の家屋	課税標準×4%

## 課税標準

原則として、市町村の固定資産課税台帳に記載された固定資産税評価額による。

＊宅地及び宅地比準土地の課税標準は、H18.1.1～R6.3.31の間に取得したものについては、固定資産税評価額の1/2。

## 主な軽減措置

### ★住宅についての課税標準の特例

	条 件	内 容	備 考
特例適用住宅	住宅を新築したり、新築住宅を購入した場合で、次の条件に当てはまるもの ●床面積が50㎡以上240㎡以下 ●アパート等については貸室1室につき40㎡以上240㎡以下	<b>①新築住宅の軽減特例</b> ●1戸につき1,200万円まで非課税 ●税額 = (評価額 - 1,200万円) × 3% <b>②長期優良住宅の軽減特例</b> ●1戸につき1,300万円まで非課税 ●税額 = (評価額 - 1,300万円) × 3% ●H21.6.4～R6.3.31の間に新築された長期優良住宅が対象 （上記①との併用は、不可）	●別荘は対象外 ●店舗など併用住宅は居住用部分が適用対象 ●取得者自身の居住の用に供していない住宅も対象となる。
既存住宅	中古（既存）住宅を取得した場合で、次の条件に当てはまるもの 新築された住宅 ●床面積が50㎡以上240㎡以下 ●次のいずれかに該当するもの ①昭和57年1月1日以降に新築されたものであること ②昭和56年12月31日以前に新築されたもののうち、新耐震基準に適合しているものとする証明を受けたものであること（証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているものに限る）（注2） ③昭和56年12月31日以前に新築されたもののうち、平成26年4月1日以降に取得し、取得した日から6か月以内に耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることについての証明を受けたものであること	●1戸につき、住宅が新築された時点より次の額を控除 S51.1.1～S56.6.30……350万円 S56.7.1～S60.6.30……420万円 S60.7.1～H元.3.31……450万円 H元.4.1～H9.3.31……1,000万円 H9.4.1以降……………1,200万円 ●税額 = (課税標準 - 控除額) × 3%	●取得者は個人に限定 ●取得者自身の居住の用に供していること

（注1）特例を受けるための条件のうち、床面積の要件については、現況の床面積で判定するため、登記床面積と異なる場合がある。また、アパート等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合によりあん分した床面積を含む。

（注2）H25.4.1以後に取得する既存住宅については、既存住宅売買瑕疵保険に加入しているものを含む。

★住宅用地についての税額軽減措置

	条 件	内 容	備 考	
住宅用地	①特例適用住宅を新築する場合 ●土地の取得後2年（H16.4.1からR6.3.31までの取得については3年。なお、やむをえない事情がある場合には4年）以内にその土地の上に特例適用住宅が新築された場合（*） ●特例適用住宅の新築後1年以内にその敷地を取得した場合	●税額＝（課税標準×3%）－軽減額 ●軽減額は、次のいずれか多い金額 （1）4万5,000円 （2）土地の1㎡当たりの評価額（*） ×住宅の床面積の2倍 （200㎡が限度）×3% *R6.3.31までの間は、 その土地の1㎡当たりの評価額×1/2	●土地の上にある住宅が、 上記の特例の対象になる ものであること。 ●土地を取得した後2年 （H16.4.1からR6.3.31 までの取得については3 年（やむを得ない事情が あるときは4年））以内に 住宅を新築する予定のと きは申告により軽減額分 の税徴収が猶予される。	
	②新築未使用の特例適用住宅及びその敷地（いわゆる建売住宅）を購入する場合 ●新築未使用の特例適用住宅及びその敷地をその住宅の新築後1年以内 に取得した場合（同時取得を含む）			
	③自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅又は既存住宅を 取得する場合（②を除く） 土地の取得前1年以内又は土地の取得後1年以内に、その土地の上 にある自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅（H10.4.1 以後に新築されたものに限る）又は既存住宅を取得した場合			

\*原則は、土地を取得した者がその土地の上に特例適用住宅を新築した場合に限り適用があるが、次に掲げるケースについても、この軽減措置の適用を受けることができる。

- ①土地を取得した者が、その土地を住宅の新築の時まで引き続き所有している場合には、土地の所有者以外の者が新築しても適用がある。
- ②土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接その土地の譲渡を受けた者が特例適用住宅を新築した場合についても適用がある。

★サービス付き高齢者向け賃貸住宅の特例 【H23.10.20～R7.3.31間の新築・取得分に適用】

高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け賃貸住宅で、1戸あたりの床面積が30㎡以上160㎡以下（R5.3.31までは180㎡以下、R3.3.31までは210㎡以下、H29.3.31までは280㎡以下）、住宅戸数が10戸以上（H29.3.31までは5戸以上）であるものの新築、その敷地の用に供する土地の取得については、上記特例適用住宅（新築住宅の軽減特例）、住宅用地等と同様に計算した課税標準の特例、税額軽減措置が設けられている。

★買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例 【H27.4.1～R7.3.31間の取得分に適用】

宅地建物取引業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るため耐震適合要件を満たす改修工事を行った後、取得の日から2年以内に個人に住宅を再販し、その個人の居住の用に供された場合は、その宅地建物取引業者の住宅の取得に係る税額から、次の算式で計算した金額が減額される。

$$\text{軽減額} = \text{既存住宅の控除額（10ページの表参照）} \times 3\%$$

★タワーマンションの取得に係る不動産取得税の見直し

高さ60m超のタワーマンションの取得に係る不動産取得税については、評価額を専有部分の床面積割合によって単純に按分する方法から、住戸の所在する階層の違いによる取引単価の差異を反映させるための補正率（階層別占有床面積補正率：1階を100として階が1増すごとにこれに「10を39で除した数」）により補正する方法に変更となる。（H30年度から新たに課税されることになるタワーマンションについて適用される。ただし、H29.4.1前に売買契約が締結されたものを除く。）

$$\text{各住戸の税額} = 1\text{棟の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積(補正後)の合計}}$$

$$* N\text{階の階層別専有床面積補正率} = 100 + 10/39 \times (N - 1)$$

なお、上記にかかわらず、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出（階層別専有床面積補正率を用いないこととする申出を含む。）があった場合には、当該申し出た割合により当該居住用超高層建築物の価格を按分することができる。

## 軽減措置を受けるための手続

### ●軽減措置を受けるには

軽減措置を受けるためには、原則として都道府県税事務所への申告が必要となるが、都道府県によっては軽減後の金額で納税通知書を送付してくる。

なお、土地等を取得した場合には、登記申請後約3か月後、家屋を新築した場合には、一般的に翌年6月又は7月頃に納税通知書が送付されてくる。



### ●不動産取得税がかからないケース（免税）

不動産の評価額が、次の金額未満のときは、不動産取得税が課税されない。

区 分		評価額
土 地		10万円未満
家 屋	新築・増改築の場合	1戸につき23万円未満
	売買・交換・贈与などの場合	1戸につき12万円未満

# 住宅ローン控除

## OUTLINE

- 個人が住宅ローンにより住宅（認定住宅等を含む）を購入・新築した場合や買取再販住宅を購入した場合、住宅とともに土地を購入した場合、さらに居住用家屋の増改築等（大規模修繕工事、バリアフリー改修工事及び断熱改修工事を含む）をした場合、所得税が減税される。ただし、減税される所得税額は、入居した年によって異なる。
- バリアフリー改修工事費用は、住宅ローン控除かバリアフリー改修特別控除（25ページ）との選択適用となる。
- 省エネ改修工事費用は、住宅ローン控除か省エネ改修工事特別控除（26ページ）との選択適用となる。
- 初めてこの特例を受けるには、税務署に確定申告をする必要がある。
- 平成21年以降の入居で、住宅ローン控除の控除不足額がある場合は、一定額を限度として住民税から控除可能。

## 居住年別の控除額

$$\text{住宅借入金等の年末残高} \times \text{控除率} = \text{住宅ローン控除額} \quad (\text{住宅ローン控除前の所得税の額が限度})$$

居住の用に供した年《居住年》により控除対象となる住宅借入金等の限度額・控除率が異なる。

(1) 一般住宅

居住年		年末残高の限度額	控除率		期間
平成26年1月 ～令和元年9月	①消費税率8%	4,000万円	1%		10年
	② ①以外	2,000万円	1%		10年
令和元年10月 ～令和2年12月	①消費税率10%	4,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	②消費税率8%	4,000万円	1%		10年
令和3年	①特別特例取得*1 又は 特例特別特例取得*2	4,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	②消費税率10%(8%)	4,000万円	1%		10年
令和4年	①特別特例取得*1 又は 特例特別特例取得*2	4,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	② ①以外	3,000万円	0.7%		13年
令和5年		3,000万円	0.7%		13年
令和6年～令和7年		2,000万円	0.7%		13年

- \*1 消費税率10%が適用される住宅の新築等で、新築（注）住宅の場合には、令和2年10月から令和3年9月まで、分譲・中古住宅・増改築等の場合には、令和2年12月から令和3年11月までの期間内に契約が締結されているものをいう。
- \*2 \*1の「特別特例取得」に該当するものうち、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得をいう。
- \*3 新築住宅のうち、令和2年12月31日までの建築確認を受けたもの、又は令和6年6月30日までの建築確認を受けたものが対象となり、床面積が40㎡以上50㎡未満に該当するものについては、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となる。また、買取再販住宅についても対象となる。
- \*4 令和4年（特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合を除く）から令和7年までに居住の用に供する場合において、買取再販住宅に該当しない中古住宅を取得したときは、年末残高の限度額は2,000万円、期間は10年となる。

(2) 認定住宅等

①認定長期優良住宅・認定低炭素住宅

認定長期優良住宅とは、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に該当する家屋で一定のものをいう。

認定低炭素住宅とは、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に該当する家屋で一定のもの又は同法に規定する低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋で一定のものをいう。

居住年		年末残高の限度額	控除率		期間
平成26年1月～3月		3,000万円	1%		10年
平成26年4月～令和元年9月		5,000万円	1%		10年
令和元年10月 ～令和2年12月	①消費税率10%	5,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	②消費税率8%	5,000万円	1%		10年
令和3年	①特別特例取得*1 又は 特例特別特例取得*2	5,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	②消費税率10%(8%)	5,000万円	1%		10年
令和4年	①特別特例取得*1 又は 特例特別特例取得*2	5,000万円	1年目～10年目	1%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	② ①以外	5,000万円	0.7%		13年
令和5年		5,000万円	0.7%		13年
令和6年～令和7年		4,500万円	0.7%		13年

- \*1 消費税率10%が適用される住宅の新築等で、新築（注）住宅の場合には、令和2年10月から令和3年9月まで、分譲・中古住宅・増改築等の場合には、令和2年12月から令和3年11月までの期間内に契約が締結されているものをいう。
- \*2 \*1の「特別特例取得」に該当するものうち、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得をいう。
- \*3 令和4年（特別特例取得又は特例特別特例取得に該当する場合を除く）から令和7年までに居住の用に供する場合において、買取再販住宅に該当しない中古住宅を取得したときは、年末残高の限度額は3,000万円、期間は10年となる。



## ②ZEH水準省エネ住宅

ZEH水準省エネ住宅とは、①に該当する家屋以外の家屋で、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級(断熱等級) 5以上、かつ、一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級) 6以上の性能を有する住宅をいう。

居住年	年末残高の限度額	控除率	期間
令和4年～令和5年	4,500万円	0.7%	13年
令和6年～令和7年	3,500万円		

\*買取再販住宅に該当しない中古住宅を取得した場合には、年末残高の限度額は3,000万円、期間は10年となる。

## ③省エネ基準適合住宅

省エネ基準適合住宅とは、①及び②に該当する家屋以外の家屋で、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級(断熱等級) 4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級) 4以上の性能を有する住宅をいう。

居住年	年末残高の限度額	控除率	期間
令和4年～令和5年	4,000万円	0.7%	13年
令和6年～令和7年	3,000万円		

\*買取再販住宅に該当しない中古住宅を取得した場合には、年末残高の限度額は3,000万円、期間は10年となる。

## (3) 増改築等

居住年	年末残高の限度額	控除率	期間
令和4年	4,000万円	1年目～10年目	13年
		11年目～13年目	
令和5年～令和7年	2,000万円	0.7%	10年
令和5年～令和7年	2,000万円	0.7%	10年

\*1 消費税率10%が適用される住宅の増改築等で、令和2年12月から令和3年11月までの期間内に契約が締結されているものをいう。

\*2 \*1の「特別特例取得」に該当するものうち、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得をいう。

\*3 バリアフリー改修工事や省エネ改修工事、多世帯同居改修工事を含む増改築等をした場合で、住宅特定改修特別税額控除を受けられる場合の要件にも該当するときは、住宅ローン控除に代えて住宅特定改修特別税額控除を受けることができる。

\*4 平成26年から令和3年の居住年については、「(1) 一般住宅」を参照。



●住宅ローン控除の適用を受けるには、購入・新築・増改築等の日から6か月以内に入居し、また、適用を受ける年の12月31日まで引き続き住むことが必要。

●住宅ローン控除と住宅取得等資金贈与の特例(61ページ)は、いずれも重複して適用できるが、その場合の住宅借入金等の金額の合計額は、次の金額のうちいずれか低い金額となる。

- ① 住宅の取得等に係る借入金の金額
- ② 住宅の取得等に係る対価の額から住宅取得等資金の贈与額を控除した金額



●【11～13年目の控除額】(1～10年目の住宅ローン控除額は、従前どおり)

次のいずれか少ない金額が住宅ローン控除額

- ① 住宅借入金等の年末残高(一般住宅は4,000万円、上記認定住宅は5,000万円が控除限度額)×1%
- ② 住宅の消費税抜購入価格(4,000万円又は5,000万円が限度)×2%÷3

●居住した日からその年の12月31日までの間に転動等で居住しなくなった場合には、再入居年(その年に賃貸の用に供していた場合は、その翌年)以後の各適用年に住宅ローン控除が適用できる。

●住宅を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6か月以内に居住の用に供した場合にも住宅ローン控除が適用できる。

## 適用対象となる住宅

区分	条件	備考
新築住宅 (認定住宅等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●床面積が50㎡以上であること</li> <li>●認定住宅等の要件を満たす家屋に該当すること</li> </ul>	●店舗など併用住宅は自己の居住用床面積が全体の2分の1以上であること
既存住宅 (認定住宅等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●床面積が50㎡以上であること</li> <li>●次のいずれかに該当すること               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること</li> <li>(2) 取得の日前2年以内に、耐震住宅であること</li> <li>(3) 要耐震改修住宅のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについての申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修により家屋が耐震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</li> </ol> </li> <li>●認定住宅等の要件を満たす家屋に該当すること</li> </ul>	●店舗など併用住宅は自己の居住用床面積が全体の2分の1以上であること
増改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工事後の家屋の床面積が50㎡以上であること</li> <li>●工事の費用が100万円（補助金等の額を除く）を超えること</li> <li>●増築、改築、バリアフリー改修、大規模の修繕工事及び省エネ改修工事で一定の証明がされたもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工事に自己の居住用以外の部分がある場合、居住用部分の工事費が全体の2分の1以上であること</li> <li>●店舗など併用住宅は、工事後の自己の居住用床面積が全体の2分の1以上であること</li> <li>●地震に対する安全上必要な一定の修繕、模様替え及び一定の省エネ改修工事も含まれる</li> </ul>

\* 認定住宅等の条件については、新築住宅又は既存住宅の条件と( )書の条件の両方を必要とする。

\* 既存住宅については、令和3年12月31日以前に居住の用に供する場合は、建築年要件（昭和57年1月1日以後建築）ではなく、築年数要件（耐火建築物：築後25年以内、耐火建築物以外：築後20年以内）を満たす住宅を対象とする。

## 適用対象となるローン

- 住宅の購入・新築・増改築のためのローン等で返済期間が10年以上のもの（公的融資・民間融資を問わない）。
- 住宅とともに土地を購入するためのローンも控除対象となるが、土地を先行取得した場合には、適用対象となるローンには一定の条件が必要。（19ページケース2参照）
- 住宅ローンが2つ以上ある場合は、その残高を合計したもの。
- 住宅ローンの残高は、金融機関などが発行する証明書による。



- 社内融資等の場合は、利率が年0.2%以上のもの（会社から利子補給がある場合は、実質金利が年0.2%以上のもの）。

## 特例が受けられない場合

次の場合、住宅ローン控除は利用できない。

- (1) その年の合計所得金額が2,000万円を超えている場合（適用期間全部ではなく、2,000万円を超える年分だけ受けられない）
- (2) 令和3年度税制改正により、床面積が40㎡以上50㎡未満である家屋について適用を受けるときに、その年の合計所得金額が1,000万円を超えている場合（適用期間全部ではなく、1,000万円を超える年分だけ受けられない）
- (3) 居住の年、その前年、その前々年のいずれかに次の特例の適用を受けている場合（適用期間すべて受けられない）
  - イ) 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

- ロ) 居住用財産の3,000万円特別控除（空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く）
  - ハ) 居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
  - 二) 居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例
  - ホ) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例
- (4) 居住年の翌年以後3年以内※の各年中のいずれかに、特例の対象となる家屋及び敷地以外の住宅等（以前住んでいた住宅で住まなくなってから3年目の年末に至っていないものなど）を譲渡して、上記（3）の特例を受ける場合（上記（3）の特例の適用を受ける場合には、すでに受けている前年以前3年分の住宅ローン減税の税額を、修正申告書又は期限後申告書を提出して返還しなければならない）。
- ※令和2年3月31日までの譲渡の場合は2年以内
- (5) 居住の年とその翌年のいずれかに、認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（24ページ）の適用を受けている場合（適用期間すべて受けられない）
  - (6) その者が主として居住の用に供すると認められないもの
  - (7) 住宅の取得（土地等を含む）が生計一親族や特別な関係のある者からの取得
  - (8) 贈与による取得

## 適用を受けるための手続

### (1) 入居した翌年の手続

確定申告書に住宅ローン控除を受ける旨の記載をし、控除を受けるべき金額の計算に関する明細書とともに次の表に掲げる書類を添付して、入居した年の翌年2月16日～3月15日の間に税務署に提出する。

	添 付 書 類
新築住宅認定住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●金融機関等が発行したローンの年末残高の証明書</li> <li>●家屋及び土地等の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）</li> <li>●売買契約書又は請負契約書など家屋や土地等の取得年月日、床面積、取得対価又は請負代金の額及び消費税等の適用税率を明らかにする書類の写し</li> <li>●源泉徴収票（給与所得者の場合のみ） （●認定通知書の写し等一定の書類）</li> </ul>
既存住宅認定住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●金融機関等が発行したローンの年末残高の証明書</li> <li>●家屋及び土地等の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）</li> <li>●売買契約書など家屋や土地等の取得年月日、床面積及び取得対価の額を明らかにする書類の写し</li> <li>●源泉徴収票（給与所得者の場合のみ） （●認定通知書の写し等一定の書類）</li> </ul>
増改築等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●金融機関等が発行したローンの年末残高の証明書</li> <li>●増改築等をした家屋の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）など、その家屋が床面積の要件を満たすことを明らかにする書類</li> <li>●請負契約書など増改築等をした年月日、その費用の額及び消費税等の適用税率を明らかにする書類の写し</li> <li>●建築基準法の確認済証の写しもしくは検査済証の写し又は建築士の発行した「増改築等工事証明書」</li> <li>●源泉徴収票（給与所得者の場合のみ）</li> </ul>

- \*1. 認定住宅等の条件については、新築住宅又は既存住宅の条件と( )書の条件の両方が必要。
- \*2. 既存住宅で築年数要件を満たさない場合は、建築士等が交付する耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し又は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が必要。
- \*3. 令和5年1月1日以後に居住の用に供する家屋について、当該規定の適用を受ける場合には、住宅借入金等に係る一定の債権者に対して、氏名及び住所、個人番号その他一定の事項を記載した書類を提出しなければならない。



- 還付を受ける場合は、2月15日以前でも、税務署で還付申告書を受け付けてもらえる。
- 共有者にも借入れがある場合は、共有者も確定申告をすることにより住宅ローン控除を受けることができる（ただし、同居し、かつ、所得税を納めている共有者に限る）。

**(2) 2年目以降の手続**

2年目以降の手続は、次のとおり。

**給与所得者の場合**

給与所得者は、1年目に確定申告した場合、2年目以降は次の書類を勤務先に提出することで、年末調整により控除を受けることができる。

- イ) 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書（税務署から送付）
- ロ) 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書（税務署から送付）
- ハ) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書（金融機関が発行）

**給与所得者以外の場合**

確定申告書に、次の書類を添付して毎年申告する。

- イ) 住宅借入金等特別控除額の計算の明細書（共有の場合、ローンの残高が限度額を超える場合など）
- ロ) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書（金融機関が発行）

**(3) 住宅ローン控除適用後に転勤等により居住しないこととなり、再居住時に再び適用を受けるための手続**

## ① 転居時

再居住時に、住宅ローン控除の再適用を受ける場合には、居住の用に供しなくなる日までに、「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」に一定の事項を記載し、納税地の所轄税務署長に提出する。また、税務署から送付されてきた「給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書」及び「年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書」のうち未使用分を添付しなければならない。

## ② 再居住時

再適用を受ける年分の確定申告書に、住宅ローン控除を受ける金額に関する記載及び次の書類を添付して提出する。

- イ) 住宅ローン控除額の計算明細書
- ロ) 金融機関等が発行したローンの年末残高証明書
- ハ) 源泉徴収票（給与所得者の場合のみ）

**(4) 居住年の12月31日までに転勤等により居住しないこととなり、再居住時に適用を受けるための手続**

## ① 転居時：手続き等は不要

② 再居住時：必要事項を記載した確定申告書に、上記（1）に記載する書類に加えて、次に掲げる書類を添付して税務署に提出する。

- イ) 住宅ローン控除額の計算明細書
- ロ) 当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類
- ハ) 転任の命令等やむを得ない事由によりその家屋を居住の用に供さなくなったことを明らかにする書類

**平成21年～令和7年12月間の入居者に係る住民税の減額特例**

平成21年から令和7年12月までに入居し、所得税の住宅ローン控除（特定増改築等に係る住宅借入金等は除く）の適用を受けている者のうち、所得税からその年分の住宅ローン控除額を差し引いた場合に残額（控除不足額）が生じるときは、次の①又は②のいずれか小さい金額を翌年分の個人住民税（所得割）で減額する。

①	その年分の住宅ローン控除額 - 所得税		
②	平成26年1月～3月	所得税の課税総所得金額等の額×5%（最高 97,500円）	
	平成26年4月～令和3年12月	消費税率8%又は10%	所得税の課税総所得金額等の額×7%（最高 136,500円）
		上記以外	所得税の課税総所得金額等の額×5%（最高 97,500円）
	令和4年～令和7年	特例の延長等*	所得税の課税総所得金額等の額×7%（最高 136,500円）
上記以外		所得税の課税総所得金額等の額×5%（最高 97,500円）	

\*消費税率が10%かつ、注文住宅については令和2年10月から令和3年9月までの間に、分譲住宅等については令和2年12月から令和3年11月までの間に契約した場合



- この特例の適用を受ける場合には、16～17ページに記載する手順をするだけでよく、別途、市町村への申告は不要。
- 令和7年に入居した場合(特例の延長等に該当しない場合)は、所得税の課税総所得金額等の5%(最大97,500円)の範囲内で控除する。

## 東日本大震災により被害を受けた方の特例

### (1) 被害を受けたマイホームに係る住宅ローン控除の特例

住宅ローン控除の適用を受けていた者が、東日本大震災により甚大な被害を受け、そのマイホームに居住できなくなった場合は、そのマイホームに係る住宅ローン控除の残りの適用期間について、引き続き、住宅ローン控除を受けることができる。

### (2) マイホームの再取得に係る住宅ローン控除の特例

東日本大震災により甚大な被害を受け、そのマイホームに居住できなくなった者が、新たにマイホームの取得等をした場合には、次表の控除率等を基に住宅ローン控除の適用を受けることができる。

### ●東日本大震災により被害を受けた方の特例

居住年		年末残高の限度額	控除率		期間
平成26年1月～3月		3,000万円	1.2%		10年
平成26年4月～令和元年9月		5,000万円	1.2%		10年
令和元年10月 ～令和3年12月	①消費税率10%	5,000万円	1年目～10年目	1.2%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1.2%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	② ①以外	5,000万円	1.2%		10年
令和4年	①特例特別特例取得 *1	5,000万円	1年目～10年目	1.2%	13年
			11年目～13年目	いずれか少ない額 ①1.2%で計算した額 ②住宅の税抜購入金額 ×2%÷3	
	②新築等*2	5,000万円	0.9%		13年
	③ ①・②以外	3,000万円	0.9%		10年
令和5年	①新築等*2	5,000万円	0.9%		13年
	② ①以外	3,000万円	0.9%		10年
令和6年～令和7年	①新築等*2	4,500万円	0.9%		13年
	② ①以外	3,000万円			10年

\*1 消費税率10%が適用される住宅の新築等で、新築(注文住宅)の場合には、令和2年10月から令和3年9月まで、分譲・中古住宅・増改築等の場合には、令和2年12月から令和3年11月までの期間内に契約が締結されているもの、かつ、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の取得をいう。

\*2 居住用家屋の新築等、買取再販住宅の取得、認定住宅等の新築等又は買取再販認定住宅等の取得に該当するもの。



- 上記(1)と(2)は重複適用が可能。この場合の控除額は、上記(1)と(2)のそれぞれで計算した控除額の合計額となる。

## 住宅ローン控除のケーススタディ Q & A

### ケース1. 住宅ローン控除の適用開始

令和4年11月に新築住宅を購入して、その際に住民票も移したが、実際に住み始めたのは、令和5年3月。この場合には、住宅ローン控除は何年から適用が受けられるか。

**A** 住宅ローン控除は、居住の用に供した年分から適用を受けることができるため、令和5年分から13年間にわたり適用を受けることになる。

しかし、実際に入居した年の前年中に住民票の転入手続を済ませてしまっているような場合には、住民票に記載されている住所と実際に居住している住所が異なることになる。このような場合には、客観的に見て本人が居住の用に供していることが確認できる電気料金やガス料金等の領収書、運送会社の請求書（引越をした年月日の分かるもの）等と、本人の理由書などによって実際に居住の用に供した年月日を証明しなければならない。

### ケース2. 敷地の先行購入に係る住宅借入金等の範囲

住宅ローン控除の対象となる敷地を先行購入した場合の住宅借入金等の範囲は、どのようになるか。

**A** 家屋の新築の日前に購入したその家屋の敷地の購入に要する資金に充てるために借り入れた借入金又は購入の対価に係る債務で、適用対象となる住宅借入金等は、次のとおりである。

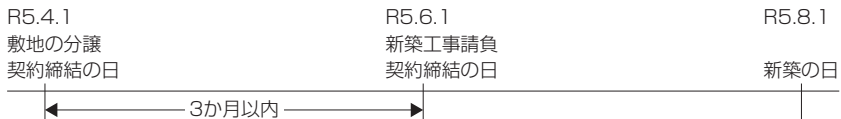
#### ① 家屋の新築の日前2年以内にその家屋の敷地を購入した場合



敷地の売主の範囲	種類	借入金又は債務の債権者
制限なし	借入金	金融機関、地方公共団体、貸金業者、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、農林漁業団体職員共済組合、エヌ・ティ・ティ厚生年金基金、公共福利厚生法人、給与所得者の使用者など
国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、給与所得者の使用者	債務	敷地の売主

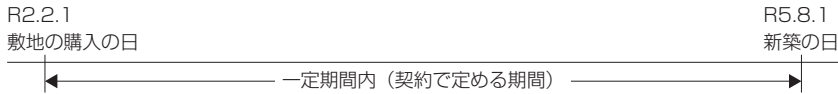
\* 新築した家屋に金融機関の抵当権が設定されていることが必要。

#### ② 家屋の新築の日前に3か月以内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入した場合



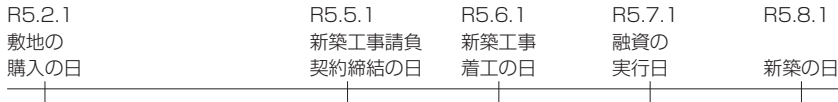
敷地の売主の範囲	種類	借入金又は債務の債権者
宅地建物取引業者	借入金	金融機関、地方公共団体、貸金業者、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、農林漁業団体職員共済組合、エヌ・ティ・ティ厚生年金基金、公共福利厚生法人、給与所得者の使用者など

③ 家屋の新築の日前に一定期間内の建築条件付きでその家屋の敷地を購入した場合



敷地の売主の範囲	種類	借入先又は債務の債権者
独立行政法人都市再生機構、 地方公共団体、 地方住宅供給公社、 土地開発公社	借入金	金融機関、地方公共団体、貸金業者、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、国家公務員共済組合連合会、日本私立学校振興・共済事業団、農林漁業団体職員共済組合、エヌ・ティ・ティ厚生年金基金、公共福利厚生法人、給与所得者の使用者など
	債務	敷地の売主

④ 家屋の新築工事着工後に受領した借入金によりその家屋の敷地を購入した場合



敷地の売主の範囲	種類	借入先又は債務の債権者
制限なし	借入金	独立行政法人住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫、独立行政法人福祉医療機構、北方領土問題対策協会、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合、給与所得者の使用者など

ケース3. 自己資金による住宅建築

将来、住宅を建築するためにローンでその敷地を取得していたが、今年、自己資金で住宅を建築することとした。このような場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができるか。

**A** 住宅ローン控除の適用を、受けることはできない。  
住宅ローン控除制度は、家屋の新築や購入等の代金に充てるための借入れだけでなく、家屋とともに購入するその敷地の借入金も対象となるが、あくまでも住宅家屋の借入れを基本とする制度であるため、自己資金で住宅の建築をした場合など、その敷地の取得にかかる借入金のみでは控除の対象とはならない。

ケース4. 住宅ローン控除の対象にならない社内融資

住宅ローン控除の対象にならない社内融資とは？

**A** 適用対象となる住宅借入金等には、その住宅借入金等が無利息又は著しく低い金利である場合等、一定の場合のその住宅借入金等は含まれないものとされているが、具体的には、次のような場合をいう。

- ① 給与所得者が使用人等から、使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金又は債務につき支払利息がない場合又はその支払利息の利率が年0.2%未満である場合（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は、1%未満）
- ② 給与所得者が使用人等から、使用人である地位に基づいて住宅借入金等に係る利息のために支払を受けた金額が、その利息の額と同額の場合又はその利息の額から支払を受けた金額を控除した残額が利息であると仮定して計算した利率が年0.2%未満となる場合（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は、1%未満）
- ③ 給与所得者が使用者等から、使用人である地位に基づいて住宅を著しく低い価額（時価の2分の1未満）で譲り受けた場合

## ケース5. 生計を一にする親族から住宅を購入した場合

私の扶養親族となっている父から、父が現在住んでいる住宅を、自己資金と住宅ローンを利用して購入し、私たち夫婦と父と一緒に住もうと考えている。  
このような場合、父から購入した住宅でも、住宅ローン控除の対象になるか。

A

住宅ローン控除の対象となる中古家屋の取得の要件として、その中古家屋を取得する時ににおいてその取得をする者と生計を一にしており、その取得後においても引き続き生計を一にする次に掲げる者からの中古家屋の取得は、住宅ローン控除の対象とならないこととされている。

- ① その中古家屋を取得する者の親族
- ② その中古家屋を取得する者とまだ婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者
- ③ ①と②に掲げる者以外の者でその中古家屋を取得する者から受ける金銭その他の資産によって生計を維持している者
- ④ ①～③までに掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族

## ケース6. 転勤後、再び居住の用に供した場合（家族と共に赴任先で生活するケース）

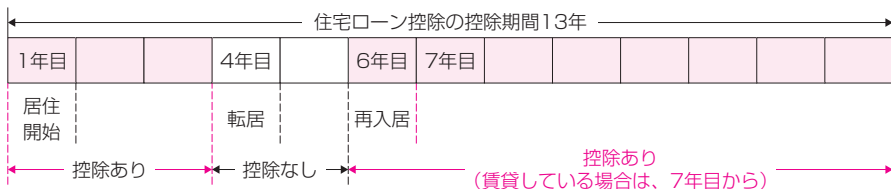
令和2年7月に住宅を購入（消費税率10%）し、同年8月に入居して住宅ローン控除を受けてきたが、令和5年4月に転勤になり、家族とともに赴任先で生活することにした。赴任期間は2年間、この間は空き家とし、その後（令和7年4月以後）は家族とともにこの住宅に住むことになる。  
令和5年分以降について、住宅ローン控除を受けることができるか。

A

住宅ローン控除を受けるための要件として、家屋を新築若しくは取得をした者又は自己の家屋に増改築等をした者が、その家屋又は増改築等をした部分にその新築の日若しくは取得の日又は増改築等の日から6か月以内に入居し、かつ、この控除を受ける年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続き居住していることが必要とされているため、家族とともに赴任先で生活する場合、その年分以降は住宅ローン控除の適用を受けることはできない。

ただし、住宅ローン控除の適用を受けていた者が、給与等の支払者から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、その住宅に居住できなくなった後、再びその住宅に居住できるようになった場合には、再居住年（その住宅を賃貸の用に供していた場合には、再居住年の翌年）以後の各適用年（再び居住の用に供した日以後その年の12月31日まで引き続き居住の用に供している場合に限る）について、住宅ローン控除の再適用が認められる。

- ・住宅ローン控除の控除期間 13年
- ・居住後4年目に転居、その2年後（6年目）に再入居 } の場合



\* 居住開始1年目の12月31日に居住していなかった場合でも、上記のケースと同様に、再入居年（6年目）以後、住宅ローン控除の適用を受けることができる。



### ケース7. 転勤後、再び居住の用に供した場合（国内での転勤で、単身赴任のケース）

令和3年3月に住宅を購入し、令和3年6月に入居して住宅ローン控除を受けてきたが、令和5年4月に転勤になり、家族を残して単身赴任した。赴任期間は2年間で、その後（令和7年4月以後）は、家族とともにこの住宅に住むことになる。

令和5年分以降も、住宅ローン控除を受けることができるか。

**A** 転勤などのために、やむを得ず一時的に家族と別居する場合など、その家屋の所有者が、転勤、転地療養その他のやむを得ない事情により、配偶者、扶養親族その他その者と生計を一にする親族と日常の起居をともにしていない場合において、その新築の日若しくは取得の日又は増改築等の日から6か月以内に、その家屋にこれらの親族が入居し、その後も引き続き居住しており、そのやむを得ない事情が解消した後は、その者がともにその家屋に居住することとなると認められる時には、その家屋の所有者が入居し、引き続いて居住しているものとして取り扱われる。

### ケース8. 海外赴任中に住宅を購入した場合

私は、令和4年から2年間の予定で家族を日本に残し、単身赴任でアメリカに赴任している。令和5年5月に日本で住宅を購入し、妻・子供が取得後6か月以内に入居した。海外赴任終了後は私もこの住宅に住むことになるが、帰国し居住した年以降、住宅ローン控除の適用を受けることができるか。

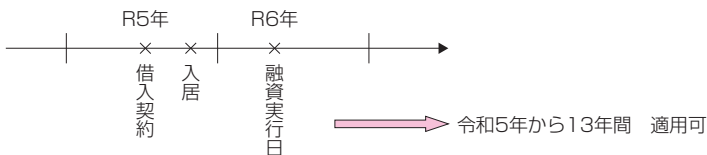
**A** 海外赴任等で非居住者となっている期間中であっても、平成28年4月1日以後にマイホームの新築、取得、増改築等をした場合には、妻子がその家屋の取得等後6か月以内に入居するなど、ローン控除の要件を満たせば、住宅ローン控除を受けることができる。国内における不動産の貸付けなど他に申告すべき国内源泉所得がない場合は、本人が日本に帰国した年以降、住宅ローン控除を受けることができる。この場合の適用可能年数13年は、妻子が入居した年からの適用開始となる。

例えば、非居住者である期間が平成28年3月31日以前である場合において、その期間中に住宅を購入したときは、ローン控除の適用を受けることができない（帰国後も、ローン控除の適用を受けることはできない）。

### ケース9. 融資実行が入居した年の翌年になる場合の取扱い

独立行政法人住宅金融支援機構からの借入金は、年内に入居し年内に金銭消費貸借契約を締結しても、事務の都合上、融資の実行が入居の翌年になる場合がある。この場合は、契約を締結した年の12月31日現在では借入金残高がないため、入居した初年分については、住宅ローン控除は受けられないか。

**A** 契約をした年の12月31日現在で借入金の残高があるものとみなして、入居した年から13年間住宅ローン控除の適用を受けることができる。



## ケース10. 連帯債務の場合

私の住宅ローンは、妻との連帯債務となっているが、住宅ローン控除の対象となる借入金は、どうなるか。

**A** 連帯債務の場合は、当事者間で特約を定めた場合を除き、通常は享受する利益に応じて、その負担割合が決まるものとされていることから、その取得した住宅の持分に応じて、債務を負うことになる。

したがって、住宅の持分が夫婦の共有の場合には、借入金も同じ割合で住宅ローン控除の対象となり、住宅の持分が単独所有の場合には、連帯債務であったとしても借入金の全額が住宅の所有者の住宅ローン控除の対象となる。

一方、住宅の持分が夫婦の共有であったとしても、その住宅ローンが夫単独の借入で、妻が連帯保証人の場合、妻には控除対象となる借入金はないため、住宅ローン控除の適用を受けることができるのは、夫のみとなる。

なお、この場合、住宅ローン控除の対象となる借入金残高は、夫の持分に応じた家屋の取得価額が限度となる。

## ケース11. 連帯債務の場合（自己資金があるケース）

私と妻は下記の割合で住宅取得資金を負担し合いながら、共有で住宅を取得した。借入に関しては、銀行ローンで、連帯債務となっている。住宅ローン控除の計算は、どのようにしたらよいか。

	夫	妻	合計	(単位：万円)
自己資金	500	1,500	2,000	
借入金			4,000 (借入金年末残高 3,840)	
合計			6,000	
登記持分	1/2	1/2		

**A** 連帯債務の場合は、その取得した住宅の持分に応じて、債務を負うことになる。

$6,000\text{万円} \times 1/2 = 3,000\text{万円}$

○夫  $3,000\text{万円} - 500\text{万円} = 2,500\text{万円}$

$3,840\text{万円} \times (2,500\text{万円} / 4,000\text{万円}) = 2,400\text{万円}$  (夫の住宅借入金等の年末残高)

○妻  $3,000\text{万円} - 1,500\text{万円} = 1,500\text{万円}$

$3,840\text{万円} \times (1,500\text{万円} / 4,000\text{万円}) = 1,440\text{万円}$  (妻の住宅借入金等の年末残高)



## 持分について

- 単独で不動産を取得する場合、その登記名義人は、その単独取得者である。
- 不動産を共有で取得する場合は、原則として、それぞれその資金の負担割合に応じて持分を登記することとなる。資金の負担割合とその不動産の登記割合が異なる場合は、その異なる割合相当額の経済的利益を受けたとして、贈与税の課税問題が生じることとなる。また、連帯債務による場合で、その割合に食違いがある場合には、資金負担者から過剰な持分登記をした者に対して、求償権が発生することとなる。

# 所得税額の特別控除

## OUTLINE

- 認定住宅等を購入・新築した場合や、居住用家屋を増改築等(バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事等を含む)をした場合、所得税が減税される。
- 購入・新築・増改築等の支払は、自己資金による方法でも適用される。
- 特例を受けるには、税務署に確定申告する必要がある。

## 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に、認定住宅等\*の新築又は建築後使用されたことのないものを取得し、その新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供した場合には、居住年分の所得税の額から下記の算式により計算した控除額を控除できる。さらに、居住年の所得税の額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税の額から控除できる。

\*認定住宅等とは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅及びZEH水準省エネ住宅の総称である。

### 控除額

$$\begin{array}{l} \text{認定住宅等の認定基準に} \\ \text{適合するために必要となる} \\ \text{標準的な性能強化費用相当額} \\ \text{限度額650万円*} \end{array} \times 10\% = \text{控除額 (最高控除額は65万円)}$$

- 標準的な性能強化費用相当額とは、構造の区分に関係なく45,300円に床面積を乗じて計算する(平成26年4月1日から令和元年12月31日までは、43,800円)。

\*住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%でない場合は、500万円が限度額となる。



- ローン要件がないため、自己資金でも適用可能。
- 合計所得金額が3,000万円を超える場合には、適用しない。
- 「住宅ローン控除」との併用はできない。
- 居住年、居住年の前年又は前々年において、「居住用財産の税率軽減」、「居住用財産の3,000万円控除(相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く)」の適用を受けている場合は、この特例の適用は受けられない。
- 居住年の翌年以後3年以内の各年中のいずれかに、特例対象となる認定住宅及びその敷地以外の住宅等(以前住んでいた住宅に住まなくなってから3年目の年末に至っていないものなど)を譲渡して、「居住用財産の税率軽減」、「居住用財産の3,000万円特別控除(相続等により取得した空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く)」の適用を受ける場合は、この特例の適用は受けられず、過去3年分の修正申告が必要。

### 適用を受けるための手続

この適用を受けるためには、確定申告書に、控除を受ける金額について記載をし、控除に関する明細書及び以下の書類を添付して、入居した年の翌年2月16日から3月15日までに税務署に提出する。

なお、居住年で控除しきれない金額につき、その翌年に控除を行うときは、その翌年の確定申告書に一定の書類を添付して申告する必要がある。

#### 主な添付書類

- 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し(認定住宅等であることを証する書類)
- 登記事項証明書など、家屋の床面積を明らかにする書類
- 請負契約書の写し(又は売買契約書の写し)など、新築等をした年月日及び消費税等の適用税率を明らかにする書類

## バリアフリー改修工事の所得税額の特別控除

平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に、一定の高齢者等が、マイホーム（所有家屋）のバリアフリー改修工事を行い、改修工事等の日から6か月以内にそのマイホームを居住の用に供した場合には、居住年分の所得税の額から下記の算式により計算した控除額を控除できる。

### 控除額（最高限度額は、60万円）

次のイ及びロの合計額（令和3年12月31日以前に居住の用に供した場合には、イのみ）

#### イ. 必須工事

$$\begin{array}{l} \text{バリアフリー改修工事の標準的な} \\ \text{費用の額（補助金等の額を除く）} \\ \text{限度額200万円*} \end{array} \times 10\% = \text{控除額（最高控除額は20万円）}$$

●改修工事の標準的な費用の額が50万円を超えるものに限られる。

#### ロ. 必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム

$$\begin{array}{l} \text{バリアフリー改修工事の標準的な} \\ \text{費用相当額と同額まで} \end{array} \times 5\% = \text{控除額（最高控除額は40万円）}$$

●最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度。

\*バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%でない場合は、150万円が限度額となる。



- ローンの要件がないため、自己資金でも適用可能。
- 合計所得金額が3,000万円を超える場合には、適用しない。
- 「住宅ローン控除」との併用はできない。
- 平成29年1月1日以後に居住の用に供した場合において、前年以前3年以内に、この税額控除を適用したときは、原則として、適用することはできない。

### 適用要件

項目	要件
適用対象者	次のいずれかに該当する者 ① 年齢50歳以上の者、② 介護保険法の要介護認定又は要支援認定を受けている者、 ③ 所得税法上の障害者である者、④ ②若しくは③に該当する者又は年齢65歳以上の者 である親族のいずれかと同居をする者
バリアフリー改修工事	次に掲げる一定の証明がされた工事で工事費用（補助金等の額を除く）が50万円を超えるもの ①廊下幅の拡幅 ②手すりの設置 ③階段の勾配の緩和 ④屋内段差の解消 ⑤浴室改良 ⑥引き戸への取替工事 ⑦便所改良 ⑧床表面の滑り止め化
工事をした家屋の要件	●工事をした家屋で床面積が50㎡以上であるもの ●その者が主として居住の用に供すると認められるもの ●工事に自己の居住用以外の部分がある場合は、居住用部分の工事費が全体の2分の1以上であるもの

### 適用を受けるための手続

この適用を受けるためには、確定申告書に、控除を受ける金額について記載をし、控除に関する明細書及び以下の書類を添付して、入居した年の翌年2月16日から3月15日までに税務署に提出する。

#### 主な添付書類

- 指定確認検査機関、建築士事務所所属建築士、登録住宅性能評価機構の発行する増改築等工事証明書
- 工事請負契約書の写しなど、改修をした年月日及び消費税等の適用税率を明らかにする書類
- 補助金等、改修費の額を証する書類
- 登記事項証明書など、改修工事をした家屋の床面積を明らかにする書類
- 介護保険の被保険者の写しなど、この特例の適用対象者であることを明らかにする書類

## 省エネ改修工事の所得税額の特別控除

平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に、マイホーム（所有家屋）の一般省エネ改修工事（太陽光発電装置などを同時に設置する場合のその設置費用を含む）を行い、改修工事等の日から6か月以内にそのマイホームを居住の用に供した場合には、居住年分の所得税の額から下記の算式により計算した控除額を控除できる。

**控除額**（最高限度額は62万5千円、一定の場合には67万5千円）

次のイ及びロの合計額（令和3年12月31日以前に居住の用に供した場合には、イのみ）

### イ. 必須工事

$$\begin{array}{c} \text{一般省エネ改修工事の標準的な費用の額（補助金等の額を除く）} \\ \text{限度額250万円} \end{array} \times 10\% = \text{控除額}$$

\* 令和3年12月31日以前に居住の用に供した場合において、一般省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%でないときは、200万円（太陽光発電設備の設置費用を含む場合は350万円）

●一般省エネ改修工事に係る標準的な費用の額が50万円を超えるものに限られる。

### ロ. 必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム

$$\begin{array}{c} \text{一般省エネ改修工事の標準的な} \\ \text{費用相当額と同額まで} \end{array} \times 5\% = \begin{array}{c} \text{控除額（最高控除額は37万5千円）} \\ \text{（太陽光発電設備の設置費用を} \\ \text{含む場合は32万5千円）} \end{array}$$

●最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度。

## 適用要件

以下の要件を満たす工事で、工事に要した費用（補助金等の額を除く）が50万円を超えるもの

- |                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| ① 居室の窓の改修工事<br>又は | 床の断熱工事<br>天井の断熱工事                    |
| ② 居室の窓の改修工事 +     | 壁の断熱工事<br>太陽熱利用冷温熱装置・太陽光<br>発電装置設置工事 |

●改修部分の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上になるもの  
●太陽熱利用冷温熱装置・太陽光発電装置設置工事については、一定の基準を満たすもの

\* 令和3年12月31日以前に居住の用に供する場合には、断熱等性能等級などの要件がある。



- ローン要件がないため、自己資金でも適用可能。
- 「住宅ローン控除」との併用はできない。
- その者が主として居住の用に供すると認められるもの
- 合計所得金額が3,000万円を超える場合には、適用しない。
- 一般省エネ改修工事と併せて行った、一定の耐久性向上改修工事（平成29年4月1日から令和5年12月31日までの間に自己の居住の用に供するもの。）も適用対象となる。
- 平成29年4月1日以後に居住の用に供した場合において、前年以前3年以内に、この税額控除を適用したときは、原則として、適用することはできない。

## 適用を受けるための手続

この適用を受けるためには、確定申告書に、控除を受ける金額について記載をし、控除に関する明細書及び以下の書類を添付して、入居した年の翌年2月16日から3月15日までに税務署に提出する。

主な添付書類

- 指定確認検査機関、建築士事務所所属建築士、登録住宅性能評価機構の発行する増改築等工事証明書
- 工事請負契約書の写しなど、改修をした年月日及び消費税等の適用税率を明らかにする書類
- 補助金等、改修費の額を証する書類
- 登記事項証明書など、改修工事をした家屋の床面積を明らかにする書類

## 多世帯同居改修工事の所得税額の特別控除

平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に、マイホーム（所有家屋）の多世帯同居改修工事を行い、改修工事の日から6か月以内にそのマイホームを居住の用に供した場合には、居住年分の所得税の額から下記の算式により計算した控除額を控除できる。

### 控除額（最高限度額は62万5千円）

次のイ及びロの合計額（令和3年12月31日以前に居住の用に供した場合には、イのみ）

#### イ. 必須工事

$$\begin{array}{l} \text{多世帯同居改修工事の標準的な} \\ \text{費用の額（補助金等の額を除く）} \\ \text{限度額250万円} \end{array} \times 10\% = \text{控除額（最高控除額は25万円）}$$

- 改修工事の標準的な費用の額が50万円を超えるものに限られる。

#### ロ. 必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム

$$\begin{array}{l} \text{多世帯同居改修工事の標準的な} \\ \text{費用相当額と同額まで} \end{array} \times 5\% = \text{控除額（最高控除額は37万5千円）}$$

- 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度。



- ローンの要件がないため、自己資金でも適用可能。
- 「住宅ローン控除」との併用はできない。
- 合計所得金額が3,000万円を超える場合には、適用しない。
- 平成28年4月1日以後に居住の用に供した場合において、前年以前3年以内に、この税額控除を適用したときは、原則として、適用することはできない。

### 適用要件

項目	要件
多世帯同居改修工事	次のいずれかに該当する工事（改修後次の①から④までのいずれか2室以上が複数となるものに限り）で工事費用（補助金等の額を除く）が50万円を超えるもの ①調理室を増設する工事 ②浴室を増設する工事 ③便所を増設する工事 ④玄関を増設する工事
工事をした家屋の要件	●工事をした家屋で床面積が50㎡以上であるもの ●その者が主として居住の用に供すると認められるもの ●工事に自己の居住用以外の部分がある場合は、居住用部分の工事費が全体の2分の1以上であるもの

### 適用を受けるための手続

この適用を受けるためには、確定申告書に、控除を受ける金額について記載をし、控除に関する明細書及び以下の書類を添付して、入居した年の翌年2月16日から3月15日までに税務署に提出する。

#### 主な添付書類

- 指定確認検査機関、建築士事務所所属建築士、登録住宅性能評価機構の発行する増改築等工事証明書
- 工事請負契約書の写しなど、増改築等に要した費用の額及び増改築等をした年月日を明らかにする書類
- 補助金等の額を証する書類
- 登記事項証明書など、改修工事をした家屋の床面積を明らかにする書類

## 耐震改修工事の所得税額の特別控除

平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に、マイホーム(所有家屋)の耐震改修を行い、そのマイホームを居住の用に供した場合には、耐震改修工事をした年分の所得税の額から下記の算式により計算した控除額を控除できる。

### 控除額 (最高限度額は62万5千円)

次のイ及びロの合計額(令和3年12月31日以前に住宅耐震改修等をした場合において、この特別控除と住宅ローン控除の両方の適用を受けるときは、イのみ)

#### イ. 必須工事

$$\begin{array}{l} \text{住宅耐震改修に係る耐震工事の} \\ \text{標準的な費用の額として一定の} \\ \text{金額(補助金等の額を除く)} \\ \text{限度額250万円*} \end{array} \times 10\% = \text{控除額(最高控除額は25万円)}$$

#### ロ. 必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム

$$\begin{array}{l} \text{住宅耐震改修に係る耐震工事の} \\ \text{標準的な費用相当額と同額まで} \end{array} \times 5\% = \text{控除額(最高控除額は37万5千円)}$$

●最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度。

\*耐震改修に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%でない場合は、200万円が限度額となる。

### 適用要件

項目	要件
耐震改修	昭和56年6月1日施行の耐震基準に適合させるための耐震改修
工事をした家屋の要件	●昭和56年5月31日以前に建築された家屋 ●その者が主として居住の用に供すると認められるもの



- ローン要件がないため、自己資金でも適用可能。
- 住宅ローン控除との併用可能。
- 合計所得金額が3,000万円超でも、適用を受けることが可能(ロの控除の適用を受ける場合には、3,000万円以下)。
- 耐震改修工事と併せて行った、一定の耐久性向上改修工事(平成29年4月1日から令和5年12月31日までの間に自己の居住の用に供するもの)も適用対象となる。

### 適用を受けるための手続

この適用を受けるためには、確定申告書に、控除を受ける金額について記載をし、控除に関する明細書及び以下の書類を添付して、入居した年の翌年2月16日から3月15日までに税務署に提出する。

#### 主な添付書類

- 請負契約書の写し
- 補助金等の額を明らかにする書類
- 「住宅耐震改修証明書」
- 住宅耐震改修をした家屋であること、住宅耐震改修に要した費用の額、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額、住宅耐震改修をした年月日及び消費税等の適用税率を明らかにする書類
- 家屋の登記事項証明書など(昭和56年5月31日以前に建築された家屋であることを明らかにする書類)