

住宅ローン減税制度について

住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、**契約時期と入居時期に応じて最大13年間^(注1)**、各年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税額等から控除する制度です。

※前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除

	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
消費税率10%が適用される場合 ^(注2)	4,000万円 (5,000万円) ^(注3)	最大 1.0%	最大 13年間	480万円 (600万円) ^(注3)	13.65万円／年
その他の場合 (個人間売買で中古住宅を取得した場合等)	2,000万円 (3,000万円) ^(注3)	1.0%	10年間	200万円 (300万円) ^(注3)	9.75万円／年

(注1) 控除期間が13年間となる場合、適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。

①借入金年末残高(上限4,000万円)*¹の1%

②建物購入価格*²(上限4,000万円)*¹の2/3%

*1 新築・未使用の認定住宅の場合、借入金年末残高、建物購入価格の上限:5,000万円

*2 増改築等をした場合は、増改築等に係る費用の額

(注2) 消費税率8%が適用される場合、控除期間は10年間(最大控除額400万円(500万円))

(注3) ()内は新築・未使用の認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)の場合

(参考) 契約時期 (契約) と入居時期 (入居) に応じた適用可否の組合せ (消費税率10%が適用される場合)

R2(2020年) 10月(注文住宅) 12月(分譲住宅等)	R3(2021年) 9月末(注文住宅) 11月末(分譲住宅等)	R4(2022年)	適用される 控除期間
契約 (入居)			13年
契約 (入居)			13年 (新型コロナウイルス感染症関係の適用要件弾力化措置の適用を受ける場合)
契約 (入居)			10年
契約 (入居)			—
契約 (入居)	契約 (入居)		13年
契約 (入居)	契約 (入居)		13年
	契約 (入居)	契約 (入居)	—
		契約 (入居)	—
		契約 (入居)	—

◆主な要件(床面積が50㎡以上の場合)

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ④借入金の償還期間が10年以上であること
- ⑤既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること
 - i) 木造 …築後20年以内
マンション等…築後25年以内
 - ii) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
 - iii) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
- ⑥合計所得金額が3000万円以下であること
- ⑦増改築等の場合、工事費が100万円以上であること 等

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください(給与所得者の場合には、翌年以降、年末調整で控除を受けることが可能です。)

【一般住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票^(注1)
- ⑤耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)の写し又は既存住宅売買瑕疵保険付保証明書^(注2)

(注1) 給与所得者の場合

(注2) 中古住宅(木造:築20年超、マンション等:築25年以上のもの)を取得する場合のみ

【長期優良住宅・低炭素住宅の場合】

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④給与等の源泉徴収票^(注3)
- ⑤長期優良住宅認定通知書又は低炭素建築物新築等計画認定通知書
- ⑥住宅用家屋証明書^(注4)の写し又は認定長期優良住宅建築証明書、認定低炭素建築証明書

(注3) 給与所得者の場合

(注4) 保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。
あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

※土地の取得に係る住宅借入金等がある場合には、上記に加えて以下の書類が必要です。

- ・土地等の登記事項証明書(当該土地等を取得したこと、取得年月日、取得の対価の額を明らかにする書類)
- ・建築条件付で購入した場合…当該土地の分譲に係る契約書の写し等(契約において一定期間内の建築条件が定められていることを明らかにする書類)
- ・土地の先行取得をした場合…家屋の登記事項証明書等(家屋に抵当権が設定されていることを明らかにする書類)

◆消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、契約期限(注文住宅はR2.10～R3.9、分譲住宅等はR2.12～R3.11)と入居期限(R3.1～R4.12)を満たす場合、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅についても住宅ローン減税(控除期間13年の措置)の対象となります。

※合計所得金額1,000万円以下であることが条件

※その他の条件及び必要書類については、上記と同様