

住宅借入金等特別控除

住宅ローン控除

新築または中古の居住用住宅を取得したり、または工事費100万円を超える増改築をするために金融機関等からの借入をした場合には、一定の要件に該当すれば一般の住宅で年最高40万円、認定住宅で年最高50万円を所得税額および住民税額から控除できます。

特例のあらまし

日本に居住する者*が、借入金で自己の居住用住宅の取得等をしたときに次の要件に該当する場合には、その年の12月31日の借入金の残高に応じて一定割合相当額が居住の用に供した年以降10年間にわたって税額控除されます。

*「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」や「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」など一定の住宅取得等に係る措置については、平成28年4月1日以降の住宅の取得等について、居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の新築若しくは取得又は増改築等をした場合についても適用できることとされています。

① 住宅の床面積が50㎡以上であること（増改築の場合は増改築後の床面積が50㎡以上であること）。なお、住宅の床面積はマンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。

② 控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること。

※ 給与所得者の場合は、税込年収で3,220万円（令和2年分以降は3,195万円）以下となります。



居住を開始した年の前々年から翌々年までの5年間の間に「居住用財産の3,000万円特別控除」「居住用財産の買換特例」「立体買換の特例」および「居住用財産の長期譲渡所得の税率軽減の特例」等を受けている場合は、住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

③ 借入金の返済期間が10年以上であること。

※ 繰上返済により返済期間（最初の返済月から最終の返済月までの期間）が10年未満となったときは、その10年未満となった年以降は適用がありません。

④ 令和3年12月31日までに居住の用に供すること（ただし、その新築もしくは取得または増改築の日から6か月以内に居住の用に供し、その年の12月31日まで引き続き居住の用に供することが条件です）。

⑤ 中古住宅購入の場合は、上記①～④の条件の他に次の条件を満たしていなければなりません。

1. 耐火建築物の場合はその購入日以前25年以内に、耐火建築物以外の建物はその購入日以前20年以内に建築されたものであること。

※「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又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を、平成17年4月1日以降に取得した場合には、築年数に関係なく適用が受けられます。（58ページ「一口メモ」参照）

2. 建築後使用されたものであること。

控除額の計算

(1) 控除の対象となる借入金

一般の住宅について控除の対象となる借入金

は、平成26年4月1日～令和3年12月31日までの入居の場合は4,000万円（平成25年1月1日～平成26年3月31日までの入居の場合は2,000万円）までとなります。

$$\begin{array}{l} \text{年末の借入金} \\ \text{残高の合計額}^* \leq \end{array} \begin{array}{l} 4,000\text{万円} \\ (\text{または}2,000\text{万円}) \end{array}$$

※年末の借入金残高の合計額が住宅の取得価額を超えるときは、住宅の取得価額。なお平成23年6月30日以降に住宅の取得等の契約をし、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合、または住宅取得等資金の贈与を受け住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受ける場合は、その補助金等の額または適用を受ける贈与額を取得価額から控除します。

(2) 控除額

住宅借入金等特別控除額は、次のとおりです。

平成25年1月1日から平成26年3月31日までに居住した場合

居住の用に供した年から10年目まで

$$\begin{array}{l} \text{年末借入金残高} \\ \text{(2,000万円を限度)} \end{array} \times 1\% = \begin{array}{l} \text{最大控除額} \\ 200\text{万円} \\ \text{(10年分合計)} \end{array}$$

平成26年4月1日から令和3年12月31日までに居住した場合

居住の用に供した年から10年目まで

$$\begin{array}{l} \text{年末借入金残高} \\ \text{(4,000万円を限度)}^{\text{注}} \end{array} \times 1\% = \begin{array}{l} \text{最大控除額} \\ 400\text{万円} \\ \text{(10年分合計)} \end{array}$$

令和元年10月から令和2年12月*1までに居住し、住宅取得等に係る消費税率が10%の場合

最初の10年間（1～10年目）

$$\begin{array}{l} \text{①年末借入金残高} \\ \text{(4,000万円を限度)} \end{array} \times 1\% = \begin{array}{l} \text{最大控除額} \\ 400\text{万円(10年分合計)} \\ \text{最大年間控除額40万円} \end{array}$$

3年延長部分（11～13年目）

$$\begin{array}{l} \text{②建物購入価格}^*2 \\ \text{(4,000万円を限度)} \end{array} \times 2\% = \begin{array}{l} \text{最大控除額} \\ 80\text{万円(3年分合計)} \\ \text{最大年間控除額約26万円} \end{array}$$

①または②のいずれか少ない方の金額

* 1 令和3年中の居住開始分は現行と同じ。
 * 2 建物購入価格は「住宅取得等の対価の額または費用の額」からその額に含まれる消費税額を控除した金額（補助金または住宅取得等資金贈与の非課

税特例適用額は控除しない。併用住宅は自己の居住用部分の床面積割合で計算）。

※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築または取得した場合の特例については、73～74ページの「コラム」をご参照ください。

(注) 住宅の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%以外である場合は、平成26年3月31日までの控除額が適用され2,000万円が限度額となります。

(3) 共有登記と連帯債務

建物や土地等が共有になっている場合には、年末の借入金残高の合計額が自分の持分に応じた取得価額を超えるときは、自分の持分に応じた取得価額相当額までが限度になります。

なお借入金が連帯債務になっている場合には、連帯債務者も適用を受けることができます（ただし、連帯債務者が持分を持っており、かつ所得税を納めている場合に限られます）。

■ 住民税における住宅ローン控除制度

平成21年1月1日から令和3年12月31日までの入居者については、所得税額から控除しきれなかった住宅ローン控除額の残額がある場合には、その残額はその翌年度分の住民税額から控除されます。この場合、住民税額から控除される金額は、下記のとおり（ただし上限は、控除を受ける者の住民税額）です。

居住年	税額控除限度額
平成26年1月～平成26年3月	その年の所得税の課税所得金額等 × 5% (最高97,500円)
平成26年4月～令和3年12月	その年の所得税の課税所得金額等 × 7% (最高136,500円)*

※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等が8%又は10%の場合

なお、給与所得者にかかる、上記の住民税からの控除額は、確定申告または年末調整により所得

税で住宅ローン控除の適用を受けたときは、市町村への申告は不要で、前ページの住宅ローン控除額が控除された後の住民税額が給与から徴収されることとなります。

申告手続き

(1) 入居年分の手続き

入居年分については、入居した翌年に住所地の税務署に確定申告する必要があります。

① 給与所得者以外の場合

入居した翌年の2月16日から3月15日までに次の書類を添付して確定申告します。

- (イ) 確定申告書B
- (ロ) 家屋の登記事項証明書
- (ハ) 売買契約書のコピー
- (ニ) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（金融機関が発行します）
- (ホ) その住宅の取得等に関し補助金等の交付または住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けているときは、交付を受ける補助金等または住宅取得等資金贈与の額を証する書類またはその写し
（平成23年6月30日以降に住宅の取得等の契約を締結した場合に限ります）

② 給与所得者の場合

給与所得者についても1年目は、入居した翌年に申告が必要です。確定申告書A（入居年分の源泉徴収票を貼付）に、前記（ロ）～（ホ）の書類を添付して申告（還付の申告）をします。

なお、給与所得者の還付の申告については、確定申告期に関係なくいつでも受け付けてくれます。令和2年に入居した場合は、令和3年に入ればいつでも申告できることとなります。

もちろん3月16日以降でも還付の申告はできません（ただし、入居の翌年から5年目まで）。

(2) 入居した翌年以後の続き

① 給与所得者以外の場合

確定申告期に、確定申告書に金融機関から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を添付して、毎年確定申告します。

② 給与所得者の場合

給与所得者の方は、入居の翌年に税務署で入居年分の控除を受ける確定申告をした場合には、2年目以降は年末調整で控除が受けられます。

年末調整の際に、次の書類を給与の支払者に提出します。

年末調整に必要な書類
イ. 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書（税務署から送付されます）
ロ. 年末調整のための住宅借入金等特別控除証明書（税務署から送付されます）
ハ. 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書（金融機関が発行します）

住宅ローン控除期間中の転勤

住宅ローン控除制度の適用を受けて居住している住宅で、その控除期間中に転勤等で家族全員で引っ越した場合には、その居住していない期間は住宅ローン控除の適用は受けられませんが、再入居したときに控除の適用期間が残っていれば、残りの期間については、引き続き住宅ローン控除の適用が受けられることになっています。

たとえば、本来10年間にわたって税額控除可能な者が、入居してから4年目に転勤、その3年後に転勤が解除され自宅に戻った場合、自宅に居住していなかった3年間はローン控除の対象にはなりません。再入居した年から残りの4年間はローン控除の対象になるというものです（次ページの「具体例1」をご参照ください）。ただし、自宅を離れる理由として、転勤などのやむを得ない事由でなければなりません。

なお、平成21年度の税制改正により、平成21年1月1日以降に居住の用に供さなくなった者については、住宅を取得し、いったん入居した後、その入居年の年末までに転勤などにより家族全員で転居してしまい、入居年については住宅ローン控除の適用が受けられなかった場合にも、再入居年以後の各適用年につき、住宅ローン控除の適用が受けられるようになりました（下記の「具体例2」をご参照ください）。

居住用財産の譲渡所得の特例と住宅ローン控除の重複適用規制

従前住宅を居住の用に供しなくなった年の3年後に譲渡した場合において、従前住宅について譲渡特例の適用を受けた場合には、新規住宅について住宅ローン控除の適用は3年目の適用は不可とされました。この改正は、令和2年4月1日以降に従前住宅等の譲渡をする場合に適用されます。



この措置の適用を受けるためには、転居する日までに税務署長への届出が必要になります。また、再適用を受ける最初の年分についても確定申告が必要です（給与所得者については、再適用の2年目からは年末調整で控除が受けられます）。

具体例1 (令和2年に入居し、入居後4年目に転居した場合)

□ は控除が受けられる年(注)

控除できる			控除できない				控除できる			控除できない
令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年以降

↑
入居

↑
家族全員で転居

↑
再入居

※ただし、転居期間中に住宅を賃貸しており、令和8年の再入居直前まで賃貸が続いていた場合、令和8年は控除が受けられず、令和9年から令和11年までの控除となります。

具体例2 (令和2年に入居し、令和2年中に転居した場合)

□ は控除が受けられる年(注)

控除できない						控除できる				控除できない
令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年以降

↑ ↑
入居 家族全員で転居

↑
再入居

※ただし、転居期間中に住宅を賃貸しており、令和8年の再入居直前まで賃貸が続いていた場合、令和8年は控除が受けられず、令和9年から令和11年までの控除となります。

(注) 令和元年10月～令和2年12月までに居住し、住宅取得等に係る消費税率が10%の場合には、控除期間が3年延長されます。



〈住宅ローン控除不足額の住民税からの減額制度〉

① 減額される金額

平成18年末までの入居者で住宅ローン控除の適用を受けている者が、平成19年以降の所得税について右の算式で計算して残額がある場合には、その残額について住民税から減額を受けることができます。これは、平成19年に税源移譲に伴う所得税の税率改定が行われたことにより、住宅ローン控除額が減少する人を救済するために設けられた措置です。

② 手続きについて

住民税から減額を受けられる人が、この制度の適用を受けるためには、毎年、市町村に申告する必要があります。

なお、この申告は所得税の確定申告をする場合には、所得税の確定申告書と共に所定の申告書を税務署に提出することにより市町村に申告したことになりますが、給与所得者などのように確定申告しない人は、直接、市町村に申告することになります。

ただし、平成22年度分以降は、55ページ「住民税における住宅ローン控除制度」と同様の仕組みのもとで申告を要しない制度とされますが、55ページの制度では控除される額に上限があるため、引き続き市町村に申告をし、この注意点の制度の適用を受けることもできます。

減額される金額

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{次のAまたは} \\ \text{Bのいずれか} \\ \text{少ない金額} \end{array} \right\} - \text{その年分の所得税額}$$

= 減額が受けられる金額

(ゼロ以下の場合には住民税から減額される金額はありません)

A 住宅ローン控除額

$$\left(\begin{array}{l} \text{年末借入金残高} \times \text{入居年に応じて} \\ \text{適用される割合} \end{array} \right)$$

B 改定前の所得税率で計算した所得税額

一口メモ

耐震基準適合証明書

中古住宅を取得して住宅ローン控除の適用を受けるためには築年数の要件を満たす必要がありますが、平成17年度税制改正で「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又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を取得した場合には、築年数の要件が撤廃されて、建築された時期を問わずに適用が受けられることになりました。この築年数要件の撤廃は住宅ローン控除だけでなく登録免許税・不動産取得税などの軽減措置や特定の居住用財産の買換特例、相続時精算課税制度（住宅取得等資金贈与の特例）などの各特例でも行われます（詳細は各項目の該当ページをご参照ください）。

これらの特例を受けるための「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又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」であることの証明ですが、不動産取得税については登記事項証明書の新築日が昭和57年1月1日以降（昭和56年12月31日以前に建築された要件を満たす住宅については、他の特例と同様に耐震基準適合証明書を取得すれば適用が受けられます）であれば基準を満たす住宅と判定されますが、登録免許税・特定の居住用財産の買換特例・住宅ローン控除・直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度・相続時精算課税制度（住宅取得等資金贈与の特例）については、一級建築士・二級建築士・建築基準法に規定する指定確認検査機関などが証明した耐震基準適合証明書が必要になります。

なお耐震基準適合証明書は住宅を取得（引き渡しを受けた）後に申請をしたものは適用対象になりませんが、また証明の申請者は、原則は売主とされています。したがって、築年数の要件を超える住宅を取得して上記の特例の適用を受けようとする場合に、売主が契約前に耐震基準適合証明書を用意していないときは、売主に依頼して引渡前までに耐震基準適合証明書を取得してもらう必要があります。