

マイホームを持ったとき



いわゆる
住宅ローン控除に
ついて知りたい
のですが…



住宅借入金等特別控除など

住宅ローン等を利用しマイホームの新築・取得をしたときは、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マイホームの新築・取得をして、令和7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、住宅借入金等特別控除を受けることができます。
- 控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額(住宅の新築・取得の対価の額が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その対価の額)を基に算出します。
- 控除を受ける最初の年分は、必要な書類を確定申告書に添付して提出する必要があります。給与所得者の方は、2年目以後の年分については、年末調整で住宅ローン控除の適用を受けることができます。
- 住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件に当てはまれば、認定住宅等新築等特別税額控除を受けることができます。

なお、控除を受けるための要件や控除額の算出方法などは次のとおりです。*

*令和7年中に居住の用に供した場合の要件等を記載しています。詳細については、国税庁ホームページの「タックスアンサー(マイホームの取得や増改築などしたとき)」(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/code/index.htm>)をご覧ください。

① 認定住宅を新築・取得した場合

認定住宅とは、認定長期優良住宅、低炭素建築物及び低炭素建築物とみなされる特定建築物をいいます。

〈控除を受けるための要件〉

- (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^(注)
- (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)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
- (5)住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済するものであること
- (6)控除を受ける年の所得金額が2,000万円以下であること
- (7)長期優良住宅建築計画の認定通知書(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されたものであること

注:家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満(令和7年12月31日までに建築確認を受けたものに限ります。)である場合は、(6)の要件が1,000万円以下であるときに限り控除を受けることができます。この場合、家屋が令和7年12月31日以前に確認を受けたことを証する「建築基準法に規定する確認済証の写し又は検査済証の写し」の添付も必要になります。

◎控除額の算出方法

控除期間は13年間です。

(1)特例対象個人^(注)の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高5,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高35万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

(2)特例対象個人^(注)以外の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高4,500万円)	×0.7% =	控除額 (最高31.5万円)
----------------------------	---------	-------------------

◎100円未満の端数切捨て

注:「特例対象個人」とは、年齢40歳未満であって配偶者を有する方、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する方又は年齢19歳未満の扶養親族を有する方をいいます。

〈確定申告の際に必要な書類〉

- (1)(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書
- (2)住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書^(注1)
- (3)家屋の登記事項証明書
- (4)住宅の工事請負契約書の写し又は売買契約書の写し^(注2)
- (5)(土地の購入に係る住宅ローンについて控除を受ける場合)土地の売買契約書の写し^(注2)及び土地の登記事項証明書
- (6)(補助金等の交付を受けた方)市区町村からの補助金決定通知書など補助金等の額を証する書類
- (7)(住宅取得等資金の贈与の特例を受けた方)贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し
- (8)次の区分に応じた書類

●認定長期優良住宅又は低炭素建築物の場合(次に掲げる全ての書類)

- ・都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画(又は低炭素建築物新築等計画)の認定通知書の写し
- ・市区町村の住宅用家屋証明書若しくはその写し又は建築士等の認定長期優良(又は認定低炭素)住宅建築証明書

●低炭素建築物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

注1:「調書方式」^(※)に対応した金融機関からの借入れについて控除を受ける場合は、「住宅ローン控除の適用申請書」を金融機関に対し提出します。この場合、年末残高等証明書の添付は不要です。

注2:「調書方式」^(※)に対応した金融機関からの借入れについて、「住宅ローン控除の適用申請書」を金融機関に対し提出した場合には、その提出した旨を(1)の明細書に記載することにより、確定申告書への添付に代えることができます(住宅を新築した場合に、その敷地にするための土地の購入に係る住宅ローンについて控除を受ける場合の土地の売買契約書の写しを除きます。)。この場合、確定申告期限等から5年間、税務署又は業務センターから当該契約書の写しの提出又は提示を求められることがあります。

※調書方式とは、債権者が税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高調書」を提出し、国税当局から納税者の方に住宅ローンの「年末残高情報」を提供する方式をいいます。詳細については、国税庁ホームページの「住宅ローン控除の適用に係る手続(年末残高調書を用いた方式)について」(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/jutaku/index.htm>)をご覧ください。

② ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅を取得した場合

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅とは、認定住宅以外の住宅でエネルギーの使用の合理化に一定程度資する住宅をいいます。

〈控除を受けるための要件〉

- (1) ①の〈控除を受けるための要件〉の(1)～(6)の要件に当てはまること
- (2) 住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能評価書などにより証明されたものであること

◎控除額の算出方法

控除期間は13年間です。

●ZEH水準省エネ住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合

- (1) 特例対象個人^(注)の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高4,500万円)	×0.7% =	控除額 (最高31.5万円)
----------------------------	---------	-------------------

◎100円未満の端数切捨て

- (2) 特例対象個人^(注)以外の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高3,500万円)	×0.7% =	控除額 (最高24.5万円)
----------------------------	---------	-------------------

◎100円未満の端数切捨て

●省エネ基準適合住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合

- (1) 特例対象個人^(注)の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高4,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高28万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

- (2) 特例対象個人^(注)以外の方が控除を受ける場合

住宅ローン等の年末残高 (最高3,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高21万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

注:「特例対象個人」とは、年齢40歳未満であって配偶者を有する方、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する方又は年齢19歳未満の扶養親族を有する方をいいます。

〈確定申告の際に必要な書類〉

- (1) ①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類
- (2) 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の写し

③ 買取再販住宅又は買取再販認定住宅等を取得した場合

買取再販住宅とは、宅地建物取引業者により特定の増改築等が行われた一定の居住用家屋をいいます。

買取再販認定住宅等とは、買取再販住宅が認定住宅、ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当する場合をいいます(次の〈控除を受けるための要件〉(4)(イ)の要耐震改修住宅を除きます。)

〈控除を受けるための要件〉

- (1) ①の〈控除を受けるための要件〉の(1)及び(3)～(6)の要件に当てはまること
- (2) 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること
- (3) 建築後使用された家屋であること
- (4) 次のいずれかに当てはまる家屋であること
 - (イ) 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること
 - (ロ) 取得の日前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
- (5) 宅地建物取引業者が特定の増改築等を行った家屋で、その宅地建物取引業者から取得し、新築の日から10年を経過したものであること

◎控除額の算出方法

●買取再販住宅を取得した場合

- ⑤の〈控除額の算出方法〉と同様です。

●買取再販住宅が認定住宅に該当する場合

- ①の〈控除額の算出方法〉と同様です。

●買取再販住宅がZEH水準省エネ住宅に該当する場合

- ②の〈控除額の算出方法〉のZEH水準省エネ住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合と同様です。

●買取再販住宅が省エネ基準適合住宅に該当する場合

- ②の〈控除額の算出方法〉の省エネ基準適合住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合と同様です。

〈確定申告の際に必要な書類〉

●買取再販住宅を取得した場合

- (1) ①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類

- (2) 耐震基準の要件を満たすことを証する次の書類

- (イ) 〈控除を受けるための要件〉(4)(ロ)に該当する場合
次のいずれかの書類

- 耐震基準適合証明書
- 建設住宅性能評価書の写し
- 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証書

- (ロ) 〈控除を受けるための要件〉(4)(ハ)に該当する場合

- 耐震改修に係る工事請負契約書の写し^(①の〈確定申告の際に必要な書類〉の注2)

次のいずれかの書類

- 建築物の耐震改修計画の認定申請書の写し及び耐震基準適合証明書
- 耐震基準適合証明申請書の写し及び耐震基準適合証明書
- 建設住宅性能評価申請書の写し及び建設住宅性能評価書の写し
- 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書の写し及び既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る付保証書

- (3) 建築士等の増改築等工事証明書等

●買取再販認定住宅等を取得した場合

上記の「買取再販住宅を取得した場合」に掲げる書類に加えて次の書類が必要となります。

◎買取再販住宅が認定住宅に該当する場合

次の区分に応じた書類

- ◇ 認定長期優良住宅又は低炭素建築物の場合(次に掲げる全ての書類)

- 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画(又は低炭素建築物新築等計画)の認定通知書の写し
- 市区町村の住宅用家屋証明書若しくはその写し又は建築士等の認定長期優良(又は認定低炭素)住宅建築証明書

- ◇ 低炭素建築物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

◎買取再販住宅がZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当する場合

- 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の写し

④中古住宅を取得した場合

中古住宅とは、建築後使用されたことのある住宅で、③の〈控除を受けるための要件〉(4)の基準を満たす住宅のうち、買取再販住宅以外の住宅をいいます。

〈控除を受けるための要件〉

③の〈控除を受けるための要件〉の(1)～(4)の要件に当てはまること

◎控除額の算出方法

控除期間は10年間です。

- 中古住宅が認定住宅、ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当する場合(③の〈控除を受けるための要件〉(4)の要耐震改修住宅を除きます。)

住宅ローン等の年末残高 (最高3,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高21万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

- 上記以外の中古住宅の場合

住宅ローン等の年末残高 (最高2,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高14万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

〈確定申告の際に必要な書類〉

- 中古住宅が認定住宅に該当する場合

- (1)①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類
- (2)次の区分に応じた書類

◇認定長期優良住宅又は低炭素建築物の場合(次に掲げる全ての書類)

- 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画(又は低炭素建築物新築等計画)の認定通知書の写し
- 市区町村の住宅用家屋証明書若しくはその写し又は建築士等の認定長期優良(又は認定低炭素)住宅建築証明書

◇低炭素建築物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

- 中古住宅がZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当する場合

- (1)①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類
- (2)建築士等の住宅省エネルギー性能証明書又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の写し

- 上記以外の中古住宅の場合

- ①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類

◎上記の書類に加えて、耐震基準の要件を満たすことを証する書類が必要となる場合があります。

書類については、③の〈確定申告の際に必要な書類〉の買取再販住宅を取得した場合の(2)と同様です。

⑤その他の住宅を新築・取得した場合

その他の住宅とは、①～④のいずれにも該当しない住宅をいいます。

〈控除を受けるための要件〉

(1)①の〈控除を受けるための要件〉の(1)及び(3)～(6)の要件に当てはまること

(2)家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること^(注)

(3)令和5年12月31日までに建築確認を受けていること又は令和6年6月30日までに建築されたものであること

注:家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満(令和5年12月31日までに建築確認を受けたものに限ります。)である場合は、(1)①の〈控除を受けるための要件〉の(6)の要件が1,000万円以下であるときに限り控除を受けることができます。

◎控除額の算出方法

控除期間は10年間です。

住宅ローン等の年末残高 (最高2,000万円)	×0.7% =	控除額 (最高14万円)
----------------------------	---------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

〈確定申告の際に必要な書類〉

(1)①の〈確定申告の際に必要な書類〉の(1)～(7)に掲げる書類

(2)建築基準法に規定する確認済証の写し又は検査済証の写し^(注)

注:家屋が令和5年12月31日以前に確認を受けたことを証するものに限ります。床面積が50㎡以上の家屋について控除を受ける場合で、家屋の登記事項証明書で家屋が令和6年6月30日以前に建築されたことが証されているときには不要です。

⑥住宅ローン等を利用せずに、認定住宅又はZEH水準省エネ住宅を新築・取得した場合

- 入居した年の控除額のうち、その年分の所得税から控除しても控除しきれない額がある場合、翌年分の所得税からその控除しきれない額を控除することができます。

〈控除を受けるための要件〉

(1)家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること

(2)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

(3)住宅の取得後6か月以内に自己の居住の用に供していること

(4)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であること

(5)入居した年の所得金額が2,000万円以下であること

(6)入居した年に控除しきれない額を翌年分の所得税から控除する場合には、翌年分の所得金額が2,000万円以下であること

〈確定申告の際に必要な書類〉

(1)認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書

(2)家屋の登記事項証明書

(3)住宅の工事請負契約書の写し又は売買契約書の写し

(4)次の区分に応じた書類

- 認定長期優良住宅又は低炭素建築物の場合(次に掲げる全ての書類)

- 都道府県・市区町村等の長期優良住宅建築等計画(又は低炭素建築物新築等計画)の認定通知書の写し
- 市区町村の住宅用家屋証明書若しくはその写し又は建築士等の認定長期優良(又は認定低炭素)住宅建築証明書

- 低炭素建築物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

- ZEH水準省エネ住宅の場合

- 建築士等の住宅省エネルギー性能証明書又は登録住宅性能評価機関の建設住宅性能評価書の写し

◎控除額の算出方法

認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額 (45,300円×認定住宅等の床面積(㎡)) (最高650万円)	×10% =	控除額 (最高65万円)
--	--------	-----------------

◎100円未満の端数切捨て

留意事項

- 登記事項証明書については、「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」等に不動産番号を記載することなどにより、その添付を省略することができます。
- 入居した年又はその年の前2年若しくは後3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、住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P33「土地や建物を買ったとき」参照
- マイホームの取得等について、認定住宅等新築等特別税額控除又は住宅特定改修特別税額控除を受けるときは、住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P31「マイホームを増改築等したとき」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」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
- 「調書方式」に対応した金融機関から借入れをされた方は、住宅ローン控除の申告をするための「年末残高情報」の取得には事前準備が必要です。詳細については、国税庁ホームページの「住宅ローン控除の適用に係る手続(年末残高調書を用いた方式)」について(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/jutaku/index.htm>)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)

平成26年4月1日から令和9年3月31日までに作成されるものに適用

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受けるときには、登録免許税がかかり、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)	2.0%	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8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9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年以内に受け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、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か、昭和57年1月1日以後に建築された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(上記要件に該当する旨の証明)を添付しなければなりません。登記を受け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一定の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9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年以内に受ける登記について適用されます。