

## 住宅ローン減税（住宅取得等特別控除）について （2014（H26）年4月1日～2021（R3）年12月31日までの入居の場合）

2019年度（H31）税制改正にて『消費税10%増税時』には減税の期間を13年に  
する事になりました。

### ● どのような制度か？

毎年末の住宅ローン残高の1%を上限に10年間または13年間に渡り所得税の額から控  
除されます。 所得税から引ききれない分は、**所得税の課税所得の7%**（最高  
136,500円）を上限に翌年の**住民税から控除**される。

『消費税10%増税時』には11年目～13年目の控除限度の上限は下記の低い方が  
適用される。

- ①従来とおりの住宅ローン残高の1%
- ②住宅価格（税込み）の2%（増税分）の1/3の金額

#### ※2019年（R1）10月1日～2020年（R2）12月31日入居の場合の適用

（消費税が**8%及び10%以外**の場合、所得税の課税所得の5%（最高97,500円）を  
上限に住民税が減額されます。）

実際に控除を受けるには、入居した翌年の3月15日までに確定申告をしなければなら  
ない。なお、サラリーマンの場合、2年目以降は会社でおこなう年末調整の段階  
で控除を受けることができる。また、夫婦や親子による共有持分の場合、それぞれ  
の持分に応じて、それぞれが控除を受けられる。ただし、それぞれの者が、自らの収  
入で返済してないと贈与税の対象となる場合があるので**要注意！**

H28年秋の臨時国会において2019（R1）年6月までをさらに2年半延長され2021  
（R3）年12月までの適用になりました。

平成27年度税制改正において平成29年までをさらに1年半延長され平成31年6月  
までの適用になりました。

平成26年以降、**消費税が8%もしくは10%に増税**された場合には、その対策とし  
て控除額が増額されます。その場合は**住民税からの控除は課税所得の7%**（最高  
136,500円）に引き上げられます。しかし、所得額があまり高くなく、住宅ロー  
ン控除拡充の恩恵にあずかれない場合もあります。そこで、その対策として**所得  
に応じた額のすまい給付金が給付**されることになりました。

### ● 控除が受けられる条件は？

控除対象となる住宅等の要件概要は下記の通り。

#### 【住宅の要件】

##### ● 新築住宅の場合

1. 新築または購入してから6ヶ月以内に居住を開始し、引き続いてそこに  
住んでいること。
2. 床面積が50㎡以上であること。
3. 床面積の1/2以上が居住用であること。（居住用部分のみが控除対  
象）

- 中古住宅の場合

1. 新築住宅の場合の1.～3.と同じ。
2. 新築後20年（耐火建築物については25年）以内であること。
3. 一定の耐震基準を満たすものであること。この場合は、築後経過年数にはこだわらない。（ただし、平成17年4月1日以降の取得に限る）
4. 耐震基準を満たさない中古住宅を取得し、耐震工事を行った後に入居する場合、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされていること

- 増改築の場合

1. 工事費が100万円を超えるものであること。
2. 居住用部分の工事費が全部の工事費の1/2以上であること。
3. 増改築後の住宅の床面積が50㎡以上であること。
4. 増改築後の住宅の床面積の1/2以上が居住用であること。
5. 増改築後、6ヶ月以内に居住を開始すること。
6. 上記の増改築の範囲には、『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修繕又は模様替え（筋かいの設置や基礎の補強等の耐震改修工事など）』も含まれる。

#### 【土地の要件】

1. 新築住宅または中古住宅とともに取得する敷地であること。

#### 【借入金の要件】

1. 住宅購入（敷地含む）や新築・増改築のために使用されるものであること。
2. 返済期間が10年以上のものであること。
3. 民間金融機関、地方公共団体などからの借入金か、サラリーマンが勤務先から借り入れたものであること。  
（会社役員や親族が会社から借り入れたものについては控除対象とならないなど細かい条件があるので要注意！）
4. サラリーマンが勤務先から借り入れる借入金については、年利率1%以上であること。

#### 【控除が受けられない場合】

上記の住宅や借入金の要件を満たしていても次の場合には控除が受けられない。

1. 平成30年現在、控除を受けようとする年の合計所得金額が3000万円（給与収入のみの場合は年収3220万円）を超える場合。（各年ごとに判定）
2. 入居した年の前後2年以内に居住用財産の譲渡所得について、3000万円特別控除や所有期間10年超の場合の特例などの適用を受けた場合。  
（ただし、特定の居住用財産の買い替え等の場合の『譲渡損失繰越制度』との併用は可能）
3. 中古住宅を、配偶者や親族など生計を同じくする者から取得した場合。

- 入居年毎の控除率等は？

2009(H21)年～2021(R3)年入居の控除期間、借入金年末残高の限度額、控除率および最高控除額は次のとおり。

※ H28年秋の臨時国会において2021(R3)年まで延期

○ 一般住宅の場合

居住年	住宅借入金等の 年末残高(限度)	適用年	控除率	最高控除率
2009(H21)年	5000万円	10年間	1.0%	500万円
2010(H22)年	5000万円			500万円
2011(H23)年	4000万円			400万円
2012(H24)年	3000万円			300万円
2013(H25)年	2000万円			200万円
2014(H26)年 1月～3月	2000万円			200万円
2014(H26)年4月 ～ <del>平成31年6月</del> 【延長】 2021(R3)年12月	4000万円			400万円

※2014(H26)年4月から2021(R3)年12月までの欄は、消費税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は2000万円とする。

○ 認定長期優良住宅の場合

居住年	住宅借入金等の 年末残高(限度)	適用年	控除率	最高控除率
2009(H21)年	5000万円	10年間	1.2%	600万円
2010(H22)年	5000万円			600万円
2011(H23)年	5000万円			600万円
2012(H24)年	4000万円		1.0%	400万円
2013(H25)年	3000万円			300万円
2014(H26)年 1月～3月	3000万円			300万円
2014(H26)年4月 ～ 2021(R3)年12月	5000万円			500万円

※2014(H26)年4月から2021(R3)年12月までの欄は、消費税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3000万円とする。

○ 認定低炭素住宅の場合

居住年	住宅借入金等の 年末残高(限度)	適用年	控除率	最高控除率
2012(H24)年	4000万円			400万円

2013 (H25) 年	3 0 0 0 万円	1 0 年間	1 . 0 %	3 0 0 万円
2014 (H26) 年 1月～3月	3 0 0 0 万円			3 0 0 万円
2014 (H26) 年4月 ～ 2021 (R3) 年12月	5 0 0 0 万円			5 0 0 万円

※2014(H26)年4月から2021(R3)年12月までの欄は、消費税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3000万円とする。

## ● すまい給付金とは？

住宅ローン減税の拡充と同様、消費税の引き上げが行われた場合に実施される制度で、住宅ローン減税の優遇を受けにくい所得層の所得に応じて現金を給付する制度です。

消費税率引き上げ時期の延期に伴い、2021(R3)年12月入居まで適用されることになりました。

### ① 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じて設定されます。

収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基準額が決まり、給付基準額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

※収入額の確認は、市区町村が発行する課税証明書に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合（建物の登記上の持分）  
（実際の給付額は、上記計算結果を千円未満切り捨てで算出）

### ② すまい給付金の対象者

1. 住宅の所有者：不動産登記上の持分保有者
2. 住宅の居住者：住民票において、取得した住宅への居住が確認できる者
3. 収入が一定以下の者：[8%時] 収入額の目安が510万円以下、[10%時] 収入額の目安が775万円以下  
※収入額の目安は国交省資料による

### ③ 対象となる住宅

	新築住宅	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 床面積が50㎡以上</li> <li>● 工事中の検査により品質が確認された次の住宅</li> </ul> 以下の1～3のいずれかに該当する住宅 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>2. 建設住宅性能表示制度を利用等</li> <li>3. 住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売主が宅地建物取引業者である</li> <li>● 床面積が50㎡以上</li> <li>● 売買時の検査により品質が確認された住宅</li> </ul> 以下の1～3のいずれかに該当する住宅 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存住宅売買瑕疵保険に加入</li> <li>2. 既存住宅性能制度を利用（耐震等級1以上に限る）</li> <li>3. 建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任</li> </ol>

		保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● フラット35Sの基準を満たす</li> <li>● 50歳以上（住宅を引き渡された年の12月31日時点）</li> </ul> <p>※消費税が10%の場合、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）</p>	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 50歳以上（住宅を引き渡された年の12月31日時点）</li> </ul> <p>※消費税が10%の場合、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）</p>