

1 住宅ローン控除



● 一定の期間内に契約を締結し、住宅ローンを使って
令和4年12月末までに住宅取得等をした場合は、所得税等から
13年間で最大約600万円を控除（一般住宅の場合は約480万円）

住宅ローンを使って住宅の新築、取得、増改築等をした場合は、居住開始年以後13年間（又は10年間）の各年分の所得税において、住宅ローン控除の適用を受けることができます。一定の期間内に契約を締結したうえで令和3年1月1日から令和4年12月31日までに居住を開始した場合の控除額は、新築等した居住用家屋の区分に応じて次のとおりとなります。

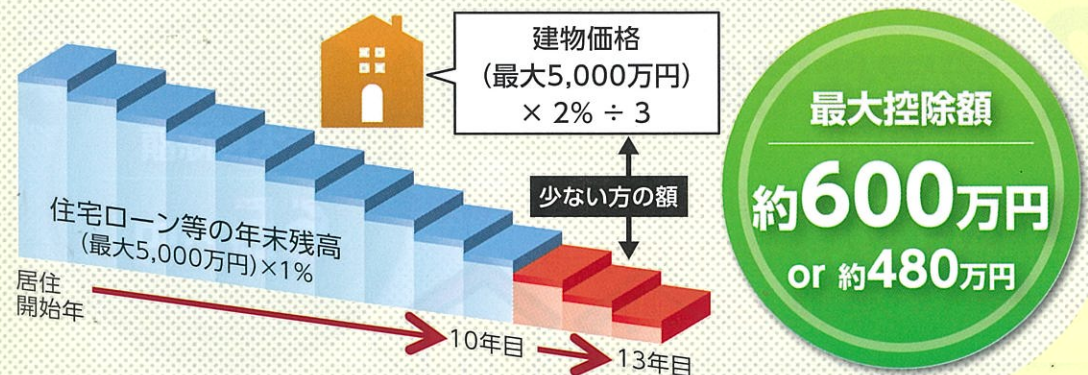
① 一般住宅(②以外)の新築、取得、増改築等

居住年月	契約締結時期	住宅の消費税率	控除額の計算(年間) A住宅ローン等の年末残高、B建物購入価格等	年間最大控除額	控除期間	最大控除額 (控除期間合計)
令和3年1月～令和4年12月	住宅の新築 令和2年10月～令和3年9月 新築住宅・中古住宅の取得、増改築等 令和2年12月～令和3年11月	10%	(1～10年目) A (最大4,000万円)×1% (11～13年目) 次のいずれか少ない金額 ・A (最大4,000万円)×1% ・B (最大4,000万円)×2%÷3	(1～10年目) 40万円 (11～13年目) 26.66万円	10年間 特例 3年間	約480万円
令和3年1月～令和3年12月	—	10% 8%	A (最大4,000万円)×1%	40万円	10年間	400万円

② 認定住宅(認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅)の新築等

居住年月	契約締結時期	住宅の消費税率	控除額の計算(年間) A住宅ローン等の年末残高、B建物購入価格等	年間最大控除額	控除期間	最大控除額 (控除期間合計)
令和3年1月～令和4年12月	住宅の新築 令和2年10月～令和3年9月 新築住宅・中古住宅の取得、増改築等 令和2年12月～令和3年11月	10%	(1～10年目) A (最大5,000万円)×1% (11～13年目) 次のいずれか少ない金額 ・A (最大5,000万円)×1% ・B (最大5,000万円)×2%÷3	(1～10年目) 50万円 (11～13年目) 33.33万円	10年間 特例 3年間	約600万円
令和3年1月～令和3年12月	—	10% 8%	A (最大5,000万円)×1%	50万円	10年間	500万円

(注1) 個人売買で消費税が課されない場合は、次のとおりとなります。
一般住宅：住宅ローン等の年末残高(最大2,000万円)×1%、年間最大控除額20万円、合計最大控除額200万円
認定住宅：住宅ローン等の年末残高(最大3,000万円)×1%、年間最大控除額30万円、合計最大控除額300万円
(注2) 住宅ローン控除可能額のうち所得税から控除しきれなかった残額がある場合は、翌年度分の住民税において、その残額相当額が減額されます。ただし、上限は所得税の課税総所得金額等×7% (最高13.65万円) ((注1)の場合は課税総所得金額等×5% (最高9.75万円))とされます。
(注3) 建物購入価格等とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額から消費税額を控除した額(併用住宅は自宅部分の床面積割合で計算)とされます(土地等にかかる購入価格は含まれません)。
(注4) 上記のほかに、新型コロナウイルス感染症の影響により入居が遅れた場合の特例があります。



一定の期間内の契約で令和4年12月までは控除期間を3年延長

新型コロナウイルスの影響に対する経済対策として、控除期間13年間の特例(前ページ表参照)が延長され、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに入居した場合に適用できます。ただし、この特例を適用するためには、住宅の取得等に係る消費税率が10%であり、①住宅の新築の場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間に、②新築住宅・中古住宅の取得又は増改築等の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間に、その住宅に係る契約が締結されていることが必要になります。

主な適用要件は?

- 住宅の取得等にかかるローンであること(利息対応部分の金額は除く)
- 返済期間が10年以上であること
- 床面積50㎡以上であること(控除適用年の合計所得金額1,000万円以下の場合40㎡以上)^(注)
- 床面積の1/2以上が適用者の居住用であること

適用者 → 住宅ローン → 敷地 → マイホーム (新築、取得、増改築等)

- 取得等した日から6か月以内に居住を開始し、原則として引き続き控除適用年の12月31日まで居住していること
- 控除適用年の合計所得金額が3,000万円以下(住宅の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合1,000万円以下)であること

土地等にかかる住宅ローン等も、次のものは控除対象になります。

- 家屋と共に取得した土地等にかかるもの
- 家屋の新築前2年以内に取得した一定の土地にかかるもの
- 宅地建物取引業者との宅地分譲契約(契約締結後3か月以内の家屋建築条件付に限る)により取得した土地等にかかるもの

(注) 床面積要件の緩和措置は、前ページ表の控除期間13年間の特例に適用されます。

関連ページ

- 適用要件の詳細(中古住宅の要件、借入金等の範囲など)は → 54ページ、56ページ～60ページ参照
- マイホームの買換え等で譲渡所得の特例を受ける場合は → 36ページ～37ページ参照
- 適用を受けるための申告手続は → 88ページ～89ページ参照