

マイホームを持ったとき①



いわゆる
住宅ローン控除に
ついて知りたい
のですが・・・



(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除

住宅ローン等でマイホームの新築、購入、増改築等をしたときは、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。

- 居住者が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、購入、増改築等(以下「新築等」といいます。)をして、平成25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には、その新築等の内容に応じ、次の①から⑤のいずれかの(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けることができます。
- 入居した年及びその年の前後2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、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P29「土地や建物を売ったとき」参照
- マイホームの新築等について、住宅特定改修特別税額控除又は認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けるときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けられません。
→P27・28「マイホームを持ったとき①」参照
- マイホームの新築等に関し補助金等(国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。以下同じです。)の交付を受けるときは、その新築等の対価の額又は費用の額からその補助金等の額を控除して(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額を計算します。
- 東日本大震災によって被害を受けたことにより、マイホームを居住の用に供することができなくなった場合において、その居住の用に供することができなくなった日の属する年の翌年以後の残りの適用年において、その方がそのマイホームに係る住宅ローン等の金額を有するときは、その適用年において、引き続き(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます(「適用期間の特例」)。

◎控除額の算出方法 (平成25年中に居住の用に供した場合)

- ①住宅借入金等特別控除を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\boxed{\text{住宅ローン等の年末残高 (最高2,000万円)}} \times 1\% = \boxed{\text{控除額 (最高20万円※)}}$$

※100円未満の端数切捨て

- ②認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\boxed{\text{住宅ローン等の年末残高 (最高3,000万円)}} \times 1\% = \boxed{\text{控除額 (最高30万円※)}}$$

※100円未満の端数切捨て

- ③住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例を受ける場合
・控除期間は10年間です。

$$\boxed{\text{住宅ローン等の年末残高 (最高3,000万円)}} \times 1.2\% = \boxed{\text{控除額 (最高36万円※)}}$$

※100円未満の端数切捨て

注:マイホームが東日本大震災により被害を受け、居住の用に供することができなくなった場合で一定の要件を満たすときに限ります。

- ④バリアフリー改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除又は

- ⑤省エネ改修工事に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合
・控除期間は5年間です。

$$\boxed{\text{特定の住宅ローン等の年末残高 (最高200万円)}} \dots\dots\dots \textcircled{A}$$

$$\textcircled{A} \times 2\% + \left(\boxed{\text{住宅ローン等の年末残高 (最高1,000万円)}} - \textcircled{A} \right) \times 1\% = \boxed{\text{控除額 (最高12万円※)}}$$

※100円未満の端数切捨て

- ④の控除を受ける場合のAは、バリアフリー改修工事の工事費用(※)と特定の省エネ改修工事の工事費用(※)の合計額に係る住宅ローン等の年末残高です。
- ⑤の控除を受ける場合のAは、特定の省エネ改修工事の工事費用の額(※)に係る住宅ローン等の年末残高です。

※改修工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合はその額を差し引きます。

注1:住宅ローン等には、家屋の新築や購入、バリアフリー改修工事又は省エネ改修工事を含む増改築等とともにするその敷地等の購入に係るローン等で一定のものが含まれます。

注2:敷地等の購入に係る住宅ローン等の年末残高があっても、家屋の新築や購入、バリアフリー改修工事又は省エネ改修工事を含む増改築等に係る住宅ローン等の年末残高がない場合には、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の対象とはなりません。

注3:住宅ローン等の年末残高は、その新築等の対価の額又は費用の額を限度とします。

注4:東日本大震災によって居住の用に供することができなくなったマイホームに係る住宅借入金等特別控除と一定期間内にマイホームの再取得等をした場合の住宅借入金等特別控除は、重複して適用できます(「重複適用の特例」)。この場合の控除額はそれぞれの控除額の合計額となります。

＜控除を受けるための手続＞

- この控除を受けるためには確定申告をする必要があります。ただし、給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

◇控除を受けるための要件と必要な添付書類(マイホームの新築や購入、増改築等をして、平成25年中に居住の用に供した場合)

	要件	必要な添付書類
① 新築住宅	<p>〈イ〉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</p> <p>〈ロ〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること</p> <p>〈ハ〉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</p> <p>〈ニ〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること</p> <p>〈ホ〉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</p> <p>〈ヘ〉住宅ローン等の返済期間が10年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること</p> <p>〈ト〉認定長期優良住宅について認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、認定長期優良住宅であることが証明されたものであること</p> <p>〈チ〉認定低炭素住宅について認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、認定低炭素住宅であることが証明されたものであること</p>	<p>〈A〉(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書</p> <p>〈B〉住民票の写し</p> <p>〈C〉家屋の登記事項証明書(原本)、請負契約書の写し、売買契約書の写し、交付を受ける補助金等の額を証する書類や住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合のその額を証する書類の写し →P31「財産をもらったとき」参照 などで家屋の取得年月日・床面積・取得価額を明らかにする書類</p> <p>〈D〉住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書</p> <p>〈E〉住宅ローン等に含まれる敷地等の購入に係るローン等についてこの控除の適用を受ける場合は、その敷地等の登記事項証明書、その敷地等の分譲に係る契約書の写しなどで、その敷地等の取得年月日・取得価額などを明らかにする書類</p> <p>〈F〉認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合は、上記〈A〉から〈E〉のほか、次の区分に応じた書類</p> <p>①その認定住宅が認定長期優良住宅に該当するときは、長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)の写し及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書</p> <p>②その認定住宅が低炭素建築物に該当するときは、低炭素建築物新築等計画認定通知書(低炭素建築物新築等計画の変更の認定を受けた場合は低炭素建築物新築等計画変更認定通知書)の写し及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定低炭素住宅建築証明書 その認定住宅が低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するとき^(※)は、低炭素建築物とみなされる特定建築物であることについての市区町村による証明書 ※平成25年6月1日以後に取得し居住の用に供した場合に適用されます。</p>
② 中古住宅	<p>〈イ〉①の〈イ〉～〈ヘ〉の要件に当てはまること</p> <p>〈ロ〉次のいずれかに当てはまること</p> <p>(a)その家屋の取得の日以前20年以内(マンション等の耐火建築物については25年以内)に建築されたものであること</p> <p>(b)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又はこれに準ずるものに適合するものであると証明されたものであること</p> <p>〈ハ〉建築後使用されたことがある家屋であること</p>	<p>〈A〉①の〈A〉～〈E〉の書類</p> <p>〈B〉債務の承継に関する契約に基づく債務を有するときには、その債務の承継に係る契約書の写し</p> <p>〈C〉左記〈ロ〉の(b)の場合は、耐震基準適合証明書(その家屋の取得前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したもの)、住宅性能評価書の写し(その家屋の取得前2年以内に評価されたもので、構造躯体の倒壊防止に係る耐震等級の評価が等級1、等級2又は等級3であるもの)又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得前2年以内に締結したもの)^(※) ※平成25年4月1日以後に取得し居住の用に供した場合に適用されます。</p>
③ 住宅借入金等特別控除を受ける場合 増改築等	<p>〈イ〉自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの増改築等であること</p> <p>〈ロ〉増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上で、しかも①の要件の〈イ〉、〈ハ〉～〈ヘ〉に当てはまること</p> <p>〈ハ〉(a)～(f)のいずれかに当てはまる工事で、しかも(a)～(f)に当てはまることについて一定の証明がされたものであること</p> <p>(a)増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事</p> <p>(b)区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕又は模様替えの工事</p> <p>(c)家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替えの工事</p> <p>(d)地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>(e)一定のバリアフリー改修工事</p> <p>(f)一定の省エネ改修工事</p> <p>〈ニ〉増改築等の工事費用が100万円(注)を超えるものであること</p> <p>〈ホ〉自己の居住の用に供される部分の工事費用が、増改築等の工事費用の総額の2分の1以上であること</p>	<p>〈A〉①の〈A〉、〈B〉及び〈D〉の書類</p> <p>〈B〉家屋の登記事項証明書(原本)、請負契約書の写し、交付を受ける補助金等の額を証する書類や住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合はその額を証する書類の写し →P31「財産をもらったとき」参照 などで増改築等の年月日、費用、床面積を明らかにする書類</p> <p>〈C〉建築確認済証の写し、検査済証の写し又は建築士若しくは指定確認検査機関若しくは登録住宅性能評価機関若しくは住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「建築士等」といいます。)から交付を受けた増改築等工事証明書 ※1:その増改築等が左記〈ハ〉の(b)～(f)のいずれかであるときは、建築士等から交付を受けた増改築等工事証明書に限ります。 ※2:控除の対象となる増改築等をした場合には、申請により建築士等から「増改築等工事証明書」が発行されます(④及び⑤も同じ)。 なお、住宅瑕疵担保責任保険法人から増改築等工事証明書が発行されるのは、平成25年4月1日以後に増改築等を居住の用に供した場合です。「増改築等工事証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。</p>

不動産と税
贈与・相続と税

◇控除を受けるための要件と必要な添付書類(マイホームの新築や購入、増改築等をして、平成25年中に居住の用に供した場合)

要件		必要な添付書類	
増改築等	④ バリアフリー改修工事に係る特定増改築等 住宅借入金等特別控除を受ける場合	<p>〈イ〉①の〈イ〉、〈ハ〉～〈ホ〉及び③の〈イ〉・〈ホ〉の要件に当てはまること 〔口〕増改築等をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〔ハ〕住宅ローン等の返済期間が5年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること(独立行政法人住宅金融支援機構からの借入金の場合は、債務者の死亡時に一括で返済するものを含みます。) 〔ニ〕この控除を受ける方が、(a)～(d)のいずれかに当てはまること (a)50歳以上の方 (b)要介護又は要支援の認定を受けている方 (c)障害者である方 (d)高齢者等((b)若しくは(c)に当てはまる方又は65歳以上の方をいいます。)である親族と同居を常況とする方 〔ホ〕(a)～(h)のいずれかに当てはまるバリアフリー改修工事を含む③の〔ハ〕の増改築等で、しかも(a)～(h)及び③の〔ハ〕に当てはまることについて一定の証明がされたものであること (a)廊下の拡幅 (b)階段の勾配の緩和 (c)浴室改良 (d)便所改良 (e)手すりの設置 (f)屋内の段差の解消 (g)引き戸への取替え工事 (h)床表面の滑り止め化 〔ヘ〕バリアフリー改修工事の工事費用(注)が30万円を超えるものであること</p>	<p>〔A〕①の〔A〕、〔D〕及び〔E〕並びに③の〔B〕 〔B〕住民票の写し(左記〔ニ〕の(d)に当てはまる方は、同居する親族についても表示されているもの) 〔C〕建築士等からの交付を受けた増改築等工事証明書 〔D〕左記〔ニ〕の(b)又は(d)で(b)に当てはまる親族と同居している方は、介護保険の被保険者証の写し 〔E〕補助金等の額を証する書類</p>
	⑤ 省エネ改修工事に係る特定増改築等 住宅借入金等特別控除を受ける場合	<p>〔イ〕④の〔イ〕及び〔口〕の要件に当てはまること 〔口〕住宅ローン等の返済期間が5年以上で、しかも月賦のように分割して返済すること 〔ハ〕省エネ改修工事((a)～(d)のいずれかに当てはまる工事で、①の要件を満たすもの)又は特定の省エネ改修工事(省エネ改修工事のうち、②の要件を満たすもの)を含む③の〔ハ〕の増改築等で、しかも省エネ改修工事又は特定の省エネ改修工事であること及び③の〔ハ〕に当てはまることについて一定の証明がされたものであること (a)居室の全ての窓の改修工事 (b)床の断熱工事 (c)天井の断熱改修工事 (d)壁の断熱工事 ※(b)～(d)については、(a)と併せて行うものに限り、 ①改修した部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準となること ②改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。 ※平成25年中に居住の用に供した場合は、②の要件を満たさないものも対象となります。 〔ニ〕省エネ改修工事又は特定の省エネ改修工事の工事費用(注)が30万円を超えるものであること</p>	<p>〔A〕④の〔A〕及び〔C〕の書類 〔B〕住民票の写し 〔C〕補助金等の額を証する書類</p>
⑥ 控除額の特例の適用を受ける場合 住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の	<p>〔イ〕従前住宅について、次の要件を満たすこと (a)自己の所有していた家屋でその居住の用に供していた家屋であったこと (b)東日本大震災によって被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなったこと [新築、取得をした場合] 〔口〕①の〔イ〕～〔ヘ〕の要件を満たすこと 〔ハ〕従前住宅が東日本大震災により被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなった日以後最初に居住の用に供する再建住宅であること [増改築等を行った場合] 〔ニ〕③の〔イ〕～〔ホ〕の要件を満たすこと 〔ホ〕次の(a)又は(b)の増改築等であること (a)従前住宅(東日本大震災によって自己の所有する家屋が通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなったもの)に限り、 (b)従前住宅以外の住宅(再建住宅等)に対して行う増改築等</p>	<p>〔A〕従前住宅が東日本大震災により被害を受けたことにより居住の用に供することができなくなったこと及び住宅の再取得等が居住用家屋の新築又は新築住宅若しくは既存住宅の取得である場合には従前住宅が居住の用に供することができなくなった日以後最初に居住の用に供されたものであることを明らかにする次の書類等 ①市町村長又は特別区の区長の従前住宅に係る東日本大震災による被害の状況等を証する書類(り災証明書)(その写しを含みます。) ②従前住宅の登記事項証明書(滅失した住宅については閉鎖登記記録に係る登記事項証明書)(原本) ③被災者の住民票の写し(その被害を受けた時及びその後におけるその方の住所を明らかにするもの)に限り、 [新築、取得をした場合] 〔B〕①の〔A〕～〔E〕の書類 [増改築等をした場合] 〔C〕③の〔A〕～〔C〕の書類</p>	

※1:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要です。

※2:震災特例法の適用期間の特例を受けるための手続は、通常の確定申告又は年末調整と同じです。また、重複適用の特例を受けるためには、東日本大震災によって被害を受けたことにより、従前家屋等について居住の用に供することができなくなった事実を明らかにする⑥の(A)①～③の書類を確定申告書に添付する必要があります。なお、⑥の特例を受ける場合にその添付が重複する書類については、いずれか一の書類を添付することで差し支えありません。

注:改修工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その額を差し引きます。

再び居住の用に供した場合

①再び居住の用に供した場合の再適用

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を適用していた方が、平成25年中に勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由によりその適用を受けていた家屋に居住しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供したときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の再適用を受けることができます。

②再び居住の用に供した場合の適用

マイホームの新築等をして、平成25年中に居住の用に供した方が、その居住の用に供した日からその年の12月31日までに勤務先からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由によりその家屋に居住しなくなった後、その家屋を再び居住の用に供したときは、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

注1:居住していなかった期間については、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の適用はありません。また、(特定増改築等)住宅借入金等特別控除の控除期間は延長されません。

注2:再び居住の用に供した年にその家屋を賃貸していた場合、再び居住の用に供した年の翌年から再適用又は適用ができます。

注3:①、②のいずれも、一定の要件に当てはまる場合に限りです。

平成11年1月1日から平成18年12月31日まで、又は平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間に居住の用に供した方のうち、所得税の額から控除しきれなかった住宅借入金等特別税額控除額(特定増改築等に係るものを除きます。)がある方については、翌年度分の個人住民税から控除できる場合があります。
詳しくは、お住まいの市区町村にお尋ねください。

①の再適用又は②の適用のための手続と必要な添付書類

①の場合	②の場合
<p>〈居住の用に供しなくなる日までに〉 次の書類をその家屋の所在地を所轄する税務署長に提出します。 (A) 転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書 (B) 未使用分の「年末調整のための(特定増改築等)住宅借入金等特別控除証明書」及び「給与所得者の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除申告書」(税務署長から交付を受けている方に限りです。)</p> <p>〈再び居住の用に供したとき〉 次の書類を確定申告書に添付して確定申告をします。 (A) (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用) (B) 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書 (C) 住民票の写し</p>	<p>〈居住の用に供しなくなる日までに〉 手続は不要です。</p> <p>〈再び居住の用に供したとき〉 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けるために必要な添付書類(前記参照)のほか、次の書類を確定申告書に添付して確定申告をします。 (A) 勤務先からの転任の命令に伴う転居等の事由が生ずる前において居住の用に供していたことを証する書類 (当該事由が生ずる前にその家屋を居住の用に供した日が記載されている住民票の写しなど) (B) (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書(再び居住の用に供した方用) (C) 転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその家屋に居住しなくなったことを明らかにする書類</p>

注:給与所得者は、①の再適用又は②の適用を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で(特定増改築等)住宅借入金等特別控除が受けられる仕組みになっています。

マイホームを取得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、収入印紙をは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9年4月1日から平成26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	1万円
1,000万円超～5,000万円以下	1万5千円
5,000万円超～1億円以下	4万5千円
1億円超～5億円以下	8万円

平成26年4月1日から平成30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、都道府県税事務所にお尋ねください。

登録免許税

土地や建物の所有権の移転等の登記をするときには、登録免許税がかかります。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%
	贈与		0.3% ^(※2)
	相続		0.4%
所有権の保存登記		0.4%	0.15% ^(※2)

※1:平成25年4月1日から平成27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:平成27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年以内に行われ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、その取得の日以前20年以内(マンション等の耐火建築物については25年以内)に建築されたものであるか、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ことなど一定の条件を満たすものであることが必要です。

〈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(上記要件に当てはまる旨の証明)を添付しなければなりません。登記し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、「特定認定長期優良住宅」又は「認定低炭素住宅」に該当する場合には、これらの住宅に該当することなどの一定の証明書類を添付することにより、次のとお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%