

# 住宅ローン控除について

## 概要

個人が住宅ローンを利用してマイホームの新築、取得または増改築等をし、令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合

一定の要件の下、住宅ローンの年末残高の合計額等を基に計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除できる

新築、取得したマイホームの種類によって控除額が変動する

大きく下記の二つに分かれる  
・認定住宅等（控除額が優遇されている）  
・それ以外

## 提出書類

共通書類：計算明細書、年末残高証明書、登記事項証明書、家屋の工事請負契約書or売買契約書

認定住宅等の場合：認定通知書、性能証明書など

一般新築住宅の場合（令和6-7年）：建築確認書など

## 手続き

控除を受ける最初の年分は確定申告書に必要書類を添付して提出

2年目以降は確定申告書に計算明細書と年末残高証明書を添付

給与所得者は年末調整で控除を受けられる

## 控除期間と控除額の計算

住宅の区分と居住年に応じて、控除期間と控除額が異なる

控除額は、①住宅ローンの年末残高と②住宅の取得価額のいずれか少ないほうの金額に0.7%を乗じた金額

住宅ローンが所得税から控除しきれない場合は、翌年度の個人住民税から控除される（限度額有）。  
※年末調整で住宅ローン控除の適用を受けていない場合は、期限内までに所得税の確定申告を行う必要があるため注意。

①住宅ローンの年末残高 × 連帯債務割合 × 居住用割合  
②住宅等の取得対価の額（※） × 住宅等の持分 × 居住用割合  
（※）補助金や住宅エコポイント等は取得対価から控除する必要がある

## 適用要件

### 共通の適用要件

住宅の新築等から6か月以内に居住を開始し、その後も12/31まで引き続き居住していること

床面積が50平方メートル以上であり、床面積の1/2以上を自己の居住の用に供していること

床面積は登記簿に表示されている床面積で判断

控除を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※特例居住用家屋または特例認定住宅等に該当する場合は床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満、合計所得金額が1,000万円以下

特例居住用家屋または特例認定住宅等とは  
⇒床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けたもの

10年以上の分割返済の住宅ローンがあること

入居年、入居年の前2年及び後3年以内に一定の譲渡所得の特例を受けていないこと

一定の譲渡所得の特例とは  
(1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3①）  
(2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35①）  
(3) 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2）  
(4) 財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の5）  
(5) 既存市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の5）

住宅の取得が親族等からではないこと

贈与による取得ではないこと

借入金が親族や知人からのものではないこと

### 認定住宅等の場合の要件

認定長期優良住宅、低炭素建築物、特定エネルギー消費性能向上住宅、エネルギー消費性能向上住宅であることが証明されていること

一般の新築住宅の場合の要件（居住年が令和6年または令和7年）  
※新築住宅で認定住宅等の要件を満たしていないもの

令和5年12月31日までに建築確認を受けているか、令和6年6月30日までに建築されていること