

住宅ローン減税制度について

1. 制度の概要

住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額等から控除する制度です。

(注)所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税(上限:9.75万円)から控除

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁵⁾		控除期間
	2024年入居	2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	4,500万円	13年間 ⁽⁷⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	子育て世帯・若者夫婦世帯 ⁽⁶⁾ : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	0円 ⁽⁷⁾		—

【既存住宅】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁵⁾	控除期間
	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾ 省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	3,000万円	10年間
その他の住宅 ⁽⁴⁾	2,000万円	

各種用語等について

- 買取再販住宅**は、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋が該当します。詳細は、「3. 買取再販住宅について」をご参照ください。
- ZEH水準省エネ住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級5以上^{※1}かつ一次エネルギー消費量等級6以上の性能を有する住宅が該当します。
- 省エネ基準適合住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級4以上^{※1}かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅が該当します。
※1 結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
- 「その他の住宅」は、1. (3)の基準(省エネ基準適合住宅の省エネ基準)を満たさない住宅を指します。
- 借入限度額とは、住宅ローン減税の対象となるローンの年末残高の上限のことです。
- 「子育て世帯・若者夫婦世帯」とは、①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者(①又は②に該当するか否かについては、令和6年12月31日時点の現況による。)を指します。

各種用語等について(前ページ続き)

(7) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)

(注) 一定の増改築等工事を実施した場合の住宅ローン減税の適用は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間・控除率0.7%になります。

東日本大震災の被災者の場合

○控除率0.9%、控除期間13年^{※1}、借入限度額4,500万円^{※2}です。

○2025年末までに居住の用に供した住宅が対象です。ただし、2025年1月以降は、警戒区域設定指示等の対象区域内に限ります。

※1 既存住宅の場合、10年。

※2 子育て世帯・若者夫婦世帯が2024年に新築等の家屋に入居する場合は5,000万円、既存住宅に入居する場合は3,000万円。

2. 主な要件

以下のいずれも満たす必要があります。

○その者が主として居住の用に供する家屋であること

○床面積が50㎡以上であること^{※1}

○合計所得金額が2,000万円以下であること^{※1}

※1 2024年末までに建築確認を受けた新築住宅で40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円以下であること

○住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること

○店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること

○借入金の償還期間が10年以上であること

○取得等した家屋が既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること

1) 1982年1月1日以後に建築されたもの

2) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、以下のいずれかにより証明されたもの

・耐震基準適合証明書^{※2}

※2 家屋の取得の日前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に限る

・建設住宅性能評価書の写し^{※3}

※3 家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る

・既存住宅売買瑕疵保険付保証明書^{※4}

※4 家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限る

○買取再販住宅の場合及び一定の増改築等工事を実施した場合、居住の用に供する家屋について行う増改築等が、一定の工事に該当することにつき「増改築等工事証明書」により証明されたものであること

(当該工事が次ページ「②工事の内容」一の工事の場合、「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しでも可)

○一定の増改築等工事を実施した場合、増改築等の工事に要した費用の額が100万円超であること

○買取再販住宅の場合は、次ページ3. の要件を満たすこと

3. 買取再販住宅について

①買取再販住宅の要件について

以下のいずれも満たす必要があります。

- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額(「②工事の内容」一～七に該当する工事に要した費用の総額)の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - 1)「②工事の内容」一～六に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - 2) 50万円を超える、「②工事の内容」四～六のいずれかに該当する工事を行うこと
 - 3) 50万円を超える、「②工事の内容」七に該当する工事を行うこと

②工事の内容

- 一 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- 二 マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕又は模様替
- 三 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- 四 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 五 一定のバリアフリー改修工事:以下のいずれか1)～8)の工事
 - 1)車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - 2)階段の勾配の緩和
 - 3)一定の浴室の改良
 - 4)一定の便所の改良
 - 5)手すりの取付け
 - 6)段差の解消
 - 7)一定の出入口の戸の改良
 - 8)滑りにくい床材料への取り替え
- 六 一定の省エネ改修工事:改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の1)又は1)の工事と併せて行う2)から4)の工事。
地域区分毎に要件が異なる。
 - 1)以下のいずれかに該当する工事
 - 一 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - 一 改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合((i)断熱等性能等級4以上又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3)に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - 2)天井及び屋根の断熱改修
 - 3)壁の断熱改修
 - 4)床の断熱改修
- 七 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(リフォーム工事瑕疵保険契約が締結されているものに限る)

4. 適用を受けるために必要な手続・書類

住宅ローン減税の適用を受けるためには、**入居した翌年に確定申告**を行っていただく必要があります。**税務署の案内に従って確定申告書等の作成をお願いします。**その際に以下の添付書類が必要になります。(給与所得者の場合には、2年目以降、年末調整で控除を受けることが可能です。)

1. どの住宅にも必要な書類

- ・計算明細書
- ・住宅ローンの年末残高等証明書
- ・登記事項証明書、請負契約書・売買契約書の写し 等

2. 住宅の性能に応じて必要になる書類

○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅である場合

- ・長期優良住宅認定通知書又は低炭素住宅認定通知書の写し
- ・住宅用家屋証明書※¹(の写し)又は認定長期優良住宅建築証明書若しくは認定低炭素住宅建築証明書
- ・承継通知書の写し(既存住宅のみ)

※¹ 既存住宅の場合には使用できません。また、保存登記等の際に登録免許税の軽減を受けるために必要な書類にもなっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

○ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅である場合

- ・各基準への適合を証する建設住宅性能評価書※²の写し又は住宅省エネルギー性能証明書

※² 断熱等級・一次エネ等級の双方の評価が基準を満たすことを証するものに限りです。

3. 新築住宅以外の住宅の場合に必要な書類

○買取再販住宅の取得である場合

- ・増改築等工事証明書
- ・給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保するリフォーム工事瑕疵保険契約(前ページの七に該当する工事を実施した場合)

○住宅の増改築等である場合

- ・増改築等工事証明書(前ページの「②工事の内容」一の工事の場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しでも可)

○既存住宅で登記簿上の建築日付が1981年12月31日よりも前のものである場合

- ・耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書(耐震等級に係る評価が1、等級2又は等級3であるものに限る)の写し又は既存住宅売買瑕疵保険契約付保証書

○既存の認定長期優良住宅である場合

- ・承継通知書の写し

4. 2024年以降に新築住宅に居住する場合に必要な書類

○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅のいずれかである場合

- ・上記住宅にそれぞれ該当することを証する書類(「2. 住宅の性能に応じて必要になる書類」と同様。)

※床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は、2024年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証又は検査済証の写しの提出が必須となります。

○省エネ基準に適合しない住宅(「その他の住宅」)である場合

- ・次のいずれかの書類

(1) 2023年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証又は検査済証の写し

(2) 2024年6月30日以前に建築されたことを証する登記事項証明書

※この場合、適用される借入限度額は2,000万円、控除期間は10年となりますので、ご注意ください。

※2024・2025年に「その他の住宅」に入居する場合で(1)(2)いずれも証明出来ない場合、住宅ローン減税の対象外となります。

※床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は、(1)の提出が必須となります。

5. 各種証明書等について

○住宅省エネルギー性能証明書※1

住宅省エネルギー性能証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

※1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けるにあたり、質の高い住宅の基準を満たす家屋であることを証する書類としても使用できます。

○建設住宅性能評価書※2

建設住宅性能評価書は、登録住宅性能評価機関が交付するものです。

※2 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けるにあたり、当該家屋が質の高い住宅の基準を満たしている場合にはそのことを証する書類としても使用できます。

○耐震基準適合証明書

耐震基準適合証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○増改築等工事証明書

増改築等工事証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○住宅用家屋証明書

住宅用家屋証明書は、各市区町村長が発行するものです。

○既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書

既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書は、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行するものです。

○長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅計画認定通知書・承継通知書

長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅計画認定通知書・承継通知書は、各所管行政庁(都道府県、市町村等)が交付するものです。

○認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書

認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関のいずれかが発行するものです。

(注) 具体的な発行・交付手続きについては、各発行主体にお問合せください。

また、ホームページもあわせてご参照ください。

○指定確認検査機関について(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000019.html

○登録住宅性能評価機関について((一社)住宅性能評価・表示協会HP)

<http://www.hyoukakyoukai.or.jp/index.php>

○住宅瑕疵担保責任保険法人について((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会HP)

<http://www.kashihoken.or.jp/>