

所得税(国税)の住宅借入金等特別控除について

(お問い合わせ…国税相談専用ダイヤル 0570-00-5901)

◎住宅を取得等した場合の所得税の住宅借入金等特別控除

住宅ローン等を利用してマイホームの新築、購入、増改築等を行い、令和7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は、居住の用に供した年から13年間（認定住宅等に該当しない新築住宅及び買取再販住宅・中古住宅・増改築の場合は10年間）、一定の控除率を乗じて計算した住宅借入金等特別控除額を各年分の所得税の額から控除することができます。

※認定住宅等とは、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をいいます。

(1) 控除を受けるための主な要件（認定住宅等に該当しない新築住宅の場合は（2）に記載の建築（確認）時期の要件あり）

〈新築・中古・買取再販住宅の場合〉

- ① 新築や購入等の日から6か月以内に入居し、その年の12月31日まで引き続き居住していること
- ② 控除の適用を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
- ③ 店舗等との併用住宅の場合は、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
- ④ 10年以上の償還期間を有する住宅ローン等を利用していること
- ⑤ 家屋の床面積（登記事項証明書上の面積）が50㎡以上であること

※買取再販住宅とは、既存住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームした上で販売する住宅です。

※中古住宅又は買取再販住宅の場合は、昭和57年1月1日以降に建築されたなどの一定の住宅に限ります。

〈増改築等の場合〉

上記〈新築・中古・買取再販住宅〉の①から④の要件に加えて

- ⑥ 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
- ⑦ 次のいずれかに当てはまる工事で、その当てはまることにつき、建築士等が発行する増改築等工事証明書などにより証明がされたものであること
 - イ 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替えの工事
 - ロ 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
 - ハ 家屋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、一定のバリアフリー改修工事、一定の省エネ改修工事
- ⑧ 工事に要した費用の額（補助金等を控除した後の額）が100万円を超えるものであること
- ⑨ 自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が、増改築等の工事費用の総額の2分の1以上であること

※入居した年又はその年の前2年若しくは後3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、住宅借入金等特別控除を受けられません。

※マイホームの取得等に関し、国や地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合、又は住宅取得等資金の贈与について、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」を適用した場合には、マイホームの取得等の対価の額から、その補助金等の額又はその贈与の特例を受けた金額を控除して計算します。

(2) 令和7年に居住の用に供した場合の控除額等

住 宅 の 種 類 等		控 除 額
新築住宅 買取再販住宅	認 定 住 宅	住宅借入金等の年末残高（最高4,500万円）×0.7%
	ZEH水準省エネ住宅	住宅借入金等の年末残高（最高3,500万円）×0.7%
	省エネ基準適合住宅	住宅借入金等の年末残高（最高3,000万円）×0.7%
	上記以外の住宅	住宅借入金等の年末残高（最高2,000万円）×0.7% ※ 新築住宅の場合次のいずれかに該当することが要件 ・令和5年12月31日以前に建築確認を受けたもの ・令和6年6月30日以前に建築されたもの
中古住宅	認 定 住 宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	住宅借入金等の年末残高（最高3,000万円）×0.7%
	上記以外の住宅	住宅借入金等の年末残高（最高2,000万円）×0.7%
増 改 築		住宅借入金等の年末残高（最高2,000万円）×0.7%

※ 「認定住宅」とは、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅をいいます。

※ 40歳未満で配偶者を有する者、40歳以上で40歳未満の配偶者を有する者又は19歳未満の扶養親族を有する者が控除を受ける場合は、住宅借入金等の年末残高の限度額が認定住宅の場合は5,000万円、ZEH水準省エネ住宅の場合は4,500万円、省エネ基準適合住宅の場合は4,000万円となります。

(3) 手続き

控除を受けるためには、確定申告書の提出が必要です。また、確定申告書には住宅借入金等特別控除額の計算明細書や住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書等の添付が必要です。

詳しくは、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>）をご覧ください。

国税庁ホームページの確定申告等作成コーナーを利用すると、自宅で申告書の作成ができます。是非ご利用ください。



国税庁ホームページ

◎ 住宅ローン等を利用していない場合でも、一定の要件を満たした場合には、＜認定住宅等新築等特別税額控除＞・＜住宅特定改修特別税額控除＞・＜住宅耐震改修特別控除＞等の適用を受けることができます。