

住宅借入金等特別控除（所得税）

住宅ローン等を利用して居住用の住宅の新築、新築住宅や既存（中古）住宅の購入又は増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、その入居した年分に応じて計算された控除額を所得税の額から控除することができます。

また、認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合で、一定の要件に当てはまるときは、選択により特例計算した控除額を所得税の額から控除することができます。

なお、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額から補助金等の額を控除します。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

(1) 新築住宅を取得した場合

- ① 住宅取得の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ② 床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 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（返済期間が10年以上の割賦返済）を利用していること。

(2) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること。
- ② 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅であると証明されたものであること。

(3) 既存（中古）住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること。
- ② その住宅の取得の日以前20年以内（耐火建物は25年以内）に建築された住宅、又は耐震基準に適合すると証明された一定の住宅などであること。
- ③ 建築後使用されたことのある住宅であること。
- ④ その住宅の購入時において自己と生計を一にし、その後において引き続き自己と生計を一にしている親族等から購入したものでないこと。

(4) 増改築等をした場合

- ① 自己の所有している住宅で、自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること。
- ② 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築等の工事であることにつき一定の証明がされたものであること。
- ⑤ 増改築等の工事費用が100万円を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ⑥ (1)の③に掲げる住宅ローン等を利用していること。

2. 控除額の計算

(1) 各居住年の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年		5,000万円	
平成23年		4,000万円	
平成24年		3,000万円	
平成25年		2,000万円	
平成26年1月～3月		2,000万円	
平成26年4月～令和元年9月		4,000万円（特定取得）(注1) 2,000万円（特定取得以外）	
令和元年10月～令和2年12月	13年間	1年目～10年目 4,000万円（特定取得・特別特定取得）(注) 2,000万円（上記以外）	①と②のいずれか少ない金額 ①1% ②建物購入価格(税抜)×2%÷3
		11年目～13年目 4,000万円（特別特定取得）	
令和3年1月～12月	10年間	4,000万円（特定取得・特別特定取得）	1.0%
		2,000万円（上記以外）	

(2) 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合

居 住 年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成21年6月4日～ 平成21年12月31日	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年			
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年		4,000万円	1.0%
平成25年		3,000万円	1.0%
平成26年1月～3月		3,000万円	
平成26年4月～ 令和元年9月		5,000万円（特定取得）(注1)	
		3,000万円（特定取得以外）	
令和元年10月～ 令和2年12月	13年間	1年目～ 10年目	5,000万円（特定取得・特別特定取得）(注2)
			3,000万円（上記以外）
		11年目～ 13年目	5,000万円（特別特定取得）
			①と②のいずれか少ない金額 ① 1% ② 建物購入価格(税抜)×2%÷3
令和3年1月～12月	10年間	5,000万円（特定取得・特別特定取得）	1.0%
		3,000万円（上記以外）	

(注1) 特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、8%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

(注2) 特別特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、10%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 住宅を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分。
- ③ 入居した年及びその年の前後2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。

■控除を受けるための手続

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目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。

申告に当たっては、それぞれ計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 新築又は新築住宅の取得をした場合（最初の年分）

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ 交付を受ける補助金等の額や住宅取得等資金の特例を受けた場合のその額を証する書類
- ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ⑤ 土地の登記事項証明書（土地の購入がある場合）
- ⑥ 土地の売買契約書の写し（土地の購入がある場合）
- ⑦ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し（認定長期優良住宅の場合）又は低炭素建築物新築等計画認定通知書等の写し（認定低炭素住宅の場合）
- ⑧ 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（認定長期優良住宅の場合）又は認定低炭素住宅建築証明書（認定低炭素住宅の場合）

(2) 既存住宅を取得した場合（最初の年分）

(1)の①から⑥の書類

ただし、建築後20年超（耐火建築物は25年超）の場合は、上記の書類のほか耐震基準適合証明書（耐震基準に適合する住宅である場合）、住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵保険証明書など

(3) 増改築等をした場合（最初の年分）

- ① (1)の①から④の書類
- ② 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は増改築等工事証明書

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

特定居住者が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供する住宅について、一定のバリアフリー改修工事（高齢者等居住改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 特定居住者（次のいずれかに該当する居住者）

- ① 年齢が50歳以上の者。
- ② 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者。
- ③ 所得税法に規定する障害者に該当する者。
- ④ 上記②又は③のいずれかに該当する者又は65歳以上の親族と同居を常況としている者。

(2) 対象となる増改築等

- ① 高齢者等居住改修工事等
 - イ 廊下の拡幅 □ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良
 - ニ 便所改良 ホ 手すりの設置 ヘ 屋内の段差の解消
 - ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化
- ② ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(3) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を利用して

2. 控除額の計算

対象居住年，控除期間，住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成19年4月～ 平成25年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	200万円	2%
			800万円	1%
平成26年1月～3月			200万円	2%
			800万円	1%
平成26年4月～ 令和3年12月			250万円	2%
			750万円	1%

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目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。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等及び居宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類
- ⑥ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除（所得税）

居住者が、その者の所有する住宅で、その者の居住の用に供する住宅について、一定の省エネ改修工事（断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 対象となる増改築等

- ① 断熱改修工事等（イ～二の工事で(A)(B)の要件を満たすもの）
 - イ 居室の全ての窓の改修工事
 - ロ 床の断熱工事 ハ 天井の断熱工事 ニ 壁の断熱工事

（注）ロからニについてはイと併せて行う工事に限ります。

 - (A) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となること。
 - (B) 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。
- ② 特定断熱改修工事等
 - ①のうち改修後の住宅全体の省エネ性能が平成25年基準相当となるものと認められるもの。
- ③ ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(2) 増改築等の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を有していること。
- ⑤ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑥ 自己の居住用部分の工事費用が総額の1/2以上であること。

2. 控除額の計算

対象居住年，控除期間，住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成20年4月～ 平成25年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	200万円	2%
			800万円	1%
平成26年1月～3月			200万円	2%
			800万円	1%
平成26年4月～ 令和3年12月			250万円	2%
			750万円	1%

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目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。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等の額を証する書類

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

既存住宅の耐震改修をした場合の所得税の特別控除（所得税）

居住者が、昭和56年5月31日以前に建築されたその者の居住の用に供する住宅について耐震改修をしてその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 住宅耐震改修のための一定の事業計画の区域内の住宅であること。
（平成23年6月30日より前の契約の場合）
- ② 申請者の居住の用に供する住宅であること。
- ③ 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合していないものであること。
- ④ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。

2. 控除額の計算

対象工事完了年、改修費用の限度額及び控除率は次のとおりです。

工事完了年	改修費用の限度額	控除率
平成21年1月1日～ 令和3年12月31日	次の①と②のいずれか少ない金額 ① 住宅耐震改修に要した費用の額 ② 耐震工事の標準的な費用の額	10%

- ※ 住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その住宅耐震改修に要した費用の額からその補助金等の額を控除し、特別控除額（最高25万円）をその改修を行った年分の所得税の額から控除することができます（平成23年6月30日以後の住宅耐震改修に係る契約を締結する場合について適用）。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書
- ② 家屋の登記事項証明書その他の書類でその家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類
- ③ 住宅耐震改修に係る請負契約書の写し
- ④ 補助金等の額を証する書類

なお、①対象物件が当該制度の適用される計画区域内にあるかどうか、②耐震改修が証明書の発行を受けられるかどうか、③耐震改修の費用の額の計算方法などについては、物件所在地の都道府県又は市町村の建築部局又は住宅部局にお問い合わせください。

また、この制度は、住宅借入金等特別控除と重複して適用ができません。

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

住宅特定改修特別税額控除（所得税）

特定居住者が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供するものについて、高齢者等居住改修工事等若しくは一般断熱改修工事等をしてその住宅に入居した場合、又は特定居住者以外の居住者がその者の所有する住宅で、自己の居住の用に供するものについて一般断熱改修工事等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額（最高25万円（太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は最高35万円））をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

ただし、特定居住者の場合とそれ以外の居住者の場合のそれぞれの控除については、重複して適用することはできません。

また、住宅借入金等特別控除又は特定増改築等住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

なお、住宅特定改修特別税額控除については、その適用期限が平成33年12月31日まで延長されます。

おって、高齢者等居住改修工事等及び一般断熱改修工事等の両方の工事をして平成26年4月1日以後に居住の用に供した場合の税額控除の限度額は廃止されました。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

- (1) 特定居住者
特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合に同じ。
- (2) 対象となる改修工事

① 高齢者等居住改修工事等

- イ 廊下の拡幅 □ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良
- ニ 便所改良 ホ 手すりの設置 ヘ 屋内の段差の解消
- ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化

② 一般断熱改修工事等

- イ エネルギーの使用の合理化に資する一定の改修工事

- (イ) 居室の全ての窓の改修工事
- (ロ) 床の断熱工事 (ハ) 天井の断熱工事 (ニ) 壁の断熱工事

(注) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となるもの。

(注) (ロ)から(ニ)については(イ)と併せて行う工事に限ります。

- 太陽光発電設備設置工事 (イの工事と併せて行うものに限ります。)

- (3) 改修工事の要件 (次の要件の全てを満たすこと。)

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円 (注) (補助金等の差し引き後) を超えること、又は一般断熱改修工事等の費用が50万円 (注) を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 改修工事の日から6か月以内に入居していること。
- ④ 工事後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。

(注) 平成26年3月31日以前に居住の用に供する場合は30万円を超えるもの。

2. 控除額の計算等

高齢者等居住改修工事等、一般断熱改修工事等の控除額の計算及び控除が受けられない場合等については対象居住年月日等により改修費用の限度額が変わりますので詳しくは国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧ください。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 特定居住者の場合

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 工事の請負契約書の写し
- ③ 増改築等工事証明書
- ④ 補助金等及び居宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類（高齢者等居住改修工事等の場合）
- ⑤ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

(2) 特定居住者以外の居住者の場合

- ① 補助金等の額を証する書類
- ② (1)の①から③の書類

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

認定長期優良住宅新築等特別税額控除（所得税）

居住者が、認定長期優良住宅を新築又は取得してその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額（最高65万円）をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

また、入居した年分に控除不足額等がある場合には、その翌年の所得税の額から控除することができます。

なお、住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 新築又は取得の日から6か月以内に入居していること。
- ② 住宅の床面積が50㎡以上であること。
- ③ 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されていること。
- ④ 認定長期優良住宅であると証明されたものであること。

2. 控除額の計算

(1) 対象居住年、費用の額の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	費用の額の限度額	控除率
平成21年6月4日～ 令和3年12月31日	認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額 (構造の区分別の床面積×1㎡当たりの標準的な費用の額)	10%

(2) 講じられた構造等の標準的な費用の額（1㎡当たり）

構造の区分	1㎡当たりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000 円
鉄骨鉄筋（鉄筋）コンクリート造	36,300 円
上記以外の構造	33,000 円

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 入居した年及びその年の前後2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書等（構造ごとの床面積を明らかにする書類）
- ② 長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し
- ③ 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
- ④ 家屋の請負（売買）契約書の写し

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

住宅の多世帯同居改修工事等に係る特例措置（所得税）

自己の有する居住用の家屋について、多世帯同居改修工事等を含む増改築等を行い、平成28年4月1日から令和3年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

- (1) 対象となる増改築等工事

ア キッチン イ 浴室 ウ トイレ エ 玄関

- (2) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 上記アからエまでのいずれかを増設すること。
- ② 改修後、上記アからエまでのうち、いずれか2つ以上が複数となること。
- ③ 対象工事の費用が50万円超であること。

2. 控除額の計算

次のいずれかの特例を適用することができます。

- (1) ローン控除の特例

多世帯同居改修工事を含む増改築工事に係る住宅ローン（償還期間5年以上）の年末残高1,000万円以下の部分について、一定割合を乗じた額を5年間の各年において所得税額から控除

	ローン残高	期 間	控 除 率
①増改築工事全体	～1,000万円	5 年	1.0 %
②うち多世帯同居改修工事	～250万円	5 年	2.0 %

※ ①は上限7.5万円，②は上限5万円で，毎年合計12.5万円を上限（5年合計で62.5万円を上限）

(2) 税額控除の特例

多世帯同居改修工事の標準的な費用の額の10%相当額（限度額：25万円）を，その年分の所得税額から控除

3. 控除が受けられない場合

本特例は，住宅借入金等特別控除の税額控除との選択適用となります。また，次の場合は，本特例の適用を受けることができません。

- ① その年分の合計所得金額が3,000万円を越えるとき
- ② その年の前年以前3年内の各年分において同じ家で本税額の控除の適用を受けたとき（税額控除の特例を選択した場合に限る。）

■控除を受けるための手続き

この控除を受けるためには，納税地の所轄税務署の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては，計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ④ 増改築等工事証明書（多世帯同居改修工事等の証明書）
- ⑤ 補助金等の額を証する書類

※ 要件や手続きなど詳しくは，国税庁のホームページ「www.nta.go.jp」をご覧ください。最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

住宅の耐久性向上改修工事に係る特例措置（所得税）

自己の有する家屋に一定の耐久性向上改修工事を行い，当該家屋を平成29年4月1日から令和3年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で，一定の要件に当てはまるときは，一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。ただし，ある一定の工事と併せて行った場合に適用となります。