



住宅ローン控除について



吉岡 確 徳島県よろず支援拠点コーディネーター

中小、零細企業者のあらゆる経営上の悩みに対応するため、(公財)とくしま産業振興機構内に「徳島県よろず支援拠点」を開設しています。皆様のお役に立ちそうな支援内容を「徳島県よろず支援拠点」のコーディネーターが交代で紹介していきます。

明けましておめでとうございます。徳島県よろず支援拠点コーディネーター税理士の吉岡です。今年は2月16日から3月15日が個人の確定申告の申告期間となっております。確定申告提出期間も近いので、今回は令和4年に住宅を新築等した場合の住宅ローン控除について説明させていただきます。令和5年以降に取得した場合は法律等が改正されている場合がありますのでご了承ください。

●住宅ローン控除について

個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等（以下「取得等」といいます。）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ときは、一定の要件の下、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、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することができます。これを住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）といいます。この特例は、以下のとおり、住宅等の区分および居住年に応じて、借入限度額や控除期間が異なります。

※以下の表は住宅を新築等した場合の借入限度額、控除期間等となります。

区 分	居住年			
	2022(令和4)年	2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年
認定長期優良住宅 (長期優良住宅)	5,000万円 【13年間】		4,500万円 【13年間】	
低炭素建築物 (認定低炭素住宅)				
低炭素建築物とみなされる特定建築物 (認定低炭素住宅)				
特定エネルギー消費性能向上住宅 (20㎡未満住宅)	4,500万円 【13年間】	3,500万円 【13年間】		
エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅)	4,000万円 【13年間】	3,000万円 【13年間】		
一般の新築住宅 (その他の住宅)	3,000万円 【13年間】	0万円(0,000万円) 【10年間】(注)		
控除率	全期間 一律 0.7%			
所得要件	合計所得金額 2,000万円以下 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 → 1,000万円以下)			
床面積要件	50㎡以上 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 → 40㎡以上50㎡未満)			

国税庁HP引用

注) 一般の新築住宅のうち、令和5年12月31日までの建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものは、借入限度額を2,000万円として10年間の控除が受けられます。ただし、特例居住用家屋に該当する場合は、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となります。

●用語の説明

上記表の区分に記載されている用語は以下の通りです。

種類	説明
認定住宅	認定長期優良住宅および認定低炭素住宅をいいます。
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に該当するものとして証明がされたものをいいます。
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に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたものをいいます。
特定エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級5以上および一次エネルギー消費量等級6以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。

エネルギー消費性能向上住宅	認定住宅および特定エネルギー消費性能向上住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋（断熱等性能等級4以上および一次エネルギー消費量等級4以上の家屋）に該当するものとして証明がされたものをいいます。
認定住宅等	認定住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅およびエネルギー消費性能向上住宅をいいます。
特例居住用家屋	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1項の規定による建築確認を受けた居住用家屋をいいます。
特例認定住宅等	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1項の規定による建築確認を受けた認定住宅等をいいます。
一般の新築住宅	認定住宅等に該当しない住宅を新築等した場合の新築住宅をいいます。

●対象者及び要件

対象者

対象者は住宅ローン等を利用してマイホームの新築等をした方です。

控除を受けるための要件

個人が住宅を新築等した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次の要件を満たすときです。

1. 共通要件

次の要件の全てを満たす必要があります。

番号	適用要件
1	住宅の新築等の日から6か月以内に居住の用に供していること。
2	この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 (注) 個人が死亡した日の属する年においては、同日まで引き続き住んでいること。
3	次の(1)または(2)のいずれかに該当すること。 (1) 下記(2)以外の場合 イ 住宅の床面積(注1)が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除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。 (2) 特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合 イ 住宅の床面積(注1)が40平方メートル以上50平方メートル未満であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、1,000万円以下であること。
4	10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築または取得のための一定の借入金または債務(住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。)があること(注2)。
5	2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
6	居住年およびその前後2年の計5年間(令和2年4月1日以後の譲渡の場合は、居住年およびその前2年、その後3年の計6年間)に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (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(指31の3③) (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除(指35②) (注) 被相続人の居住用財産の譲渡所得の課税の特例(指35③)により適用する場合を除きます。 (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(指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(指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(指37の5)
7	住宅の取得(その敷地の用に要する土地等の取得を含みます。)は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。
8	慣行による住宅の取得でないこと。

2. 住宅等の区分に応じた適用要件

認定住宅等については、その区分に応じて次の適用要件を満たす必要があります。

認定住宅等の区分	適用要件
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第11条第1項に規定する認定長期優良住宅に該当するものであることにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第2条第3項に規定する低炭素建築物に該当することにつき証明がされたものであること。
低炭素建築物とみなされる特定建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律第16条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第12条に規定する認定集約都市開発事業により整備された特定建築物に該当することにつきその個人の申請に基づきその家屋の所在地の市町村長または特別区の区長により証明がされたものであること。
特定エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき証明がされたものであること。
エネルギー消費性能向上住宅	エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき証明がされたものであること。

●住宅借入金等特別控除の控除期間および控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得等の対価の額または費用の額（注1、2）が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額または費用の額。以下「年末残高」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。

（注1）住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除します。

（注2）住宅の取得等に際して住宅取得等資金の贈与を受け、住宅取得等資金の贈与の特例を適用した場合には、その適用を受けた住宅取得等資金の額を控除します。

住宅の区分	居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）
認定長期優良住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7%（35万円）
認定低炭素住宅	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7%（31.5万円）
特定エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7%（31.5万円）
	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7%（24.5万円）
エネルギー消費性能向上住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7%（28万円）
	令和6年・令和7年	13年	年末残高等×0.7%（21万円）
一般の新築住宅	令和4年・令和5年	13年	年末残高等×0.7%（21万円）
	令和6年・令和7年	10年	年末残高等×0.7%（14万円）

●申告等の方法

住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続は、控除を受ける最初の年分と2年目以後の年分とは異なります。

（1）控除を受ける最初の年分

控除を受ける最初の年分は、必要事項を記載した確定申告書に、下記の提出書類等を添付して、納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

（2）2年目以後

2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に「住宅借入金等特別控除額の計算明細書」、「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を添付することで特別控除の適用を受けることができます。

また、給与所得者は、控除を受ける最初の年分については、上記（1）のとおり、確定申告書を提出する必要がありますが、2年目以後の年分は、年末調整でこの特別控除の適用を受けることができます。

この場合、税務署から送付される「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兼給与所得者の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除申告書」と「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」を勤務先に提出する必要があります。

●提出書類

1 共通の提出書類

- 「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額の計算明細書」
※ 連帯債務がある場合は「（付表）連帯債務がある場合の住宅借入金等の年末残高の計算明細書」も必要です。
- 金融機関等から交付された「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」
- 家屋の「登記事項証明書」などで床面積が50平方メートル以上（特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合は、40平方メートル以上50平方メートル未満）であることを明らかにする書類
- 家屋の「工事請負契約書」または家屋の「売買契約書」の写しなどで家屋の取得対価の額を明らかにする書類
- 土地の購入に係る住宅借入金等について控除を受ける場合

（1）土地の「登記事項証明書」などで敷地の取得年月日を明らかにする書類

（2）土地の売買契約書の写しなど土地の取得対価の額を明らかにする書類

- 国または地方公共団体等から補助金等の交付を受けた場合
市区町村からの補助金決定通知書などの補助金等の額を証する書類
- 住宅取得等資金の贈与の特例（措法70の2、70の3）を受けた場合
贈与税の申告書など住宅取得等資金の額を証する書類の写し

2 住宅等の区分に応じた必要書類

認定長期優良住宅

イ 都道府県または市区町村等の長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」の写し

※ 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」の写し、認定計画実施者の地位の承継があった場合には「認定通知書」および「承認通知書」の写し

ロ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（認定長期優良住宅に該当する旨などの記載があるもの）もしくはその写し、または建築士等が発行した「認定長期優良住宅建築証明書」

低炭素建築物

イ 都道府県または市区町村等の低炭素建築物新築等計画の「認定通知書」の写し

※ 計画の変更の認定があった場合には「変更認定通知書」の写し

ロ 市区町村の「住宅用家屋証明書」（認定低炭素住宅に該当する旨などの記載があるもの）もしくはその写し、または建築士等が発行した「認定低炭素住宅建築証明書」

低炭素建築物とみなされる特定建築物

市区町村の「住宅用家屋証明書（特定建築物用）」

特定エネルギー消費性能向上住宅

建築士等が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し

エネルギー消費性能向上住宅

建築士等が発行した「住宅省エネルギー性能証明書」または登録住宅性能評価機関の「建設住宅性能評価書」の写し

以上が住宅ローン控除の概要になります。どのような建物を建築するかやいつ入居するかによって控除できる期間や限度額が変わってきますので、わからないことがある場合は税務署や税理士に確認するのがいいと思います。この規定は1年目に確定申告が必要になりますので、要件に該当する方は必ず適用を受けることをお勧めします。

よろず支援拠点の連絡先は以下のとおりです。

徳島県よろず支援拠点

徳島県徳島市南末広町5番8-8
徳島経済産業会館2階

電話088-676-4625

HP <https://yorozu-tokushima.go.jp/>

受付時間

【平日】9:00～17:45

【休日相談会】

●第2・第4日曜日 10:00～17:00 徳島駅前ポッポ街

●第1・第3土曜日 10:15～17:00 アミコビル9F

（最新情報を確認して下さい）



新型コロナウイルスに関する経営相談窓口を設置しております。
相談希望の方は上記、徳島県よろず支援拠点にご連絡ください。