

住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告について

ローン残高の0.7%が所得税から還付される

住宅ローンを組んでマイホームを新築・購入・増改築すると、入居の年から10年間(または13年間)、住宅ローン残高の最大0.7%が毎年所得税から控除または還付されます。ただし、住宅ローン控除(正式には「住宅借入金等特別控除」といいます)を受けるにはいくつかの条件に合う必要があります。また、所得税で控除または還付しきれない金額は翌年度の住民税から控除されます。→P.50の知っ得コラム6「住宅ローン控除とは?」をご参照ください。

令和6年1月1日から令和7年12月31日までに入居した場合

区分		控除限度額	控除期間	控除の対象となる住宅ローン最高残高	1年間の最大控除額	合計最大控除額	
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	その年の ローン残高 ×0.7%	13年	4,500万円	31.5万円	409.5万円	
	ZEH水準省エネ住宅			3,500万円	24.5万円	318.5万円	
	省エネ基準適合住宅			3,000万円	21万円	273万円	
	子育て特例 対象者※1			長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	35万円	455万円
				ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	31.5万円	409.5万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	28万円	364万円				
新築住宅	上記以外	適用なし	適用なし	0円	0円	0円	
				令和5年までに建築確認※2	2,000万円	14万円	140万円
中古住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	10年	10年	3,000万円	21万円	210万円	
	ZEH水準省エネ住宅			2,000万円	14万円	140万円	
	省エネ基準適合住宅						
	その他の住宅			2,000万円	14万円	140万円	

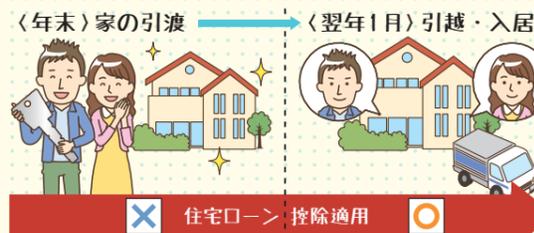
※1 子育て特例対象者:「夫婦のいずれかが39歳以下」又は「18歳以下の扶養親族を有する者」(年齢は入居年の12月31日の現況で判定)令和6年度改正では令和6年入居のみの適用とされていますが、令和7年の入居まで延長となる可能性があります。

※2 令和6年1月1日以後に建築確認を受けた場合でも、登記事項証明書上の建築年月日が令和6年6月30日以前であれば適用対象となります。

ココに注目!

住み始めた年からスタート

住宅ローン控除は住宅を取得した年から適用になるのではなく、実際に住み始めたときから適用が受けられます。年末に鍵を引き渡されていても、引越して住み始めたのが1月からであったら、住宅ローン控除が受けられるのは翌年からはなるのでご注意ください。



確定申告をしなければ受けられない

住宅ローン控除の適用を受けるには、自宅の所在地を管轄する税務署に確定申告する必要があります。会社員等の給与所得者については、2年目以降の住宅ローン控除は年末調整で行うことも可能です。個人事業者など給与所得者以外の人は、毎年の確定申告で住宅ローン控除の手続きをしなければなりません。

(1年目の)住宅ローン控除の確定申告に必要な書類		入手先
<input type="checkbox"/>	確定申告書	税務署
<input type="checkbox"/>	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書	
<input type="checkbox"/>	建物および土地の全部事項証明書 (上記計算明細書に地番・家屋番号・不動産番号を記載することで添付を省略できます)	法務局
<input type="checkbox"/>	住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(複数の交付を受けている場合は、その全て) (令和5年以降に入居の場合、金融機関によっては添付が不要となります)	金融機関
<input type="checkbox"/>	売買契約書・請負契約書の写し	不動産会社等

昭和56年12月31日以前建築の建物である場合

<input type="checkbox"/>	いずれか	耐震基準適合証明書	指定検査機関等
		建設住宅性能評価書の写し	
		瑕疵保険加入証明書等	

認定住宅等の場合

<input type="checkbox"/>	いずれか	長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し(長期優良住宅)	市区町村
		低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し(低炭素住宅)	
		特定建築物用の住宅用家屋証明書(低炭素住宅とみなされる特定建築物)	
<input type="checkbox"/>	いずれか	住宅用家屋証明書(長期優良住宅・低炭素住宅)	指定検査機関等
		認定長期優良住宅建築証明書(長期優良住宅)	
		認定低炭素住宅建築証明書(低炭素住宅)	
		建設住宅性能評価書の写し(ZEH住宅・省エネ住宅)	
		住宅省エネルギー性能評価書(ZEH住宅・省エネ住宅)	

ココに注目!

所得税から控除しきれない額を住民税から控除できる

住宅ローン控除を所得税額から控除しきれない場合は、その控除しきれない額を住民税から控除できます。市(区)町村への申告は不要、自動的に適用を受けられます。控除額は①②のいずれか少ない額です。

- ①住宅ローン控除可能額 - 所得税から控除された額
- ②所得税の課税総所得金額 × 5% (最高97,500円)



住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告について

知っ
得
コラム
6

住宅ローン控除とは？

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）とは、償還期間が10年以上の住宅ローン等を利用してマイホームを新築、新築住宅または中古住宅を取得した場合、もしくは増改築等をした場合に受けられる税額控除です。住宅ローン控除を受けることができるのは、次の1から3のすべての要件を満たすときです。

1 住宅ローン等

- (1) マイホームの新築、取得をするためまたは一緒に取得する敷地のための借入金または債務であること
- (2) 償還期間が10年以上のローンまたは割賦払いの期間が10年以上の債務であること
- (3) 住宅ローン等とは、銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの一定の借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建築業者などに対する債務のこと
- (4) 上記(1)から(3)の要件を満たす住宅ローン等については、金融機関等から「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」が発行される

2 取得する住宅など

- (1) マイホームを新築、新築住宅または中古住宅を取得した日から6ヶ月以内に居住し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること
- (2) マイホームの床面積が登記事項証明書上50㎡以上※で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること
- (3) 中古住宅を取得した場合は、登記事項証明書上の建築日付が昭和57年1月1日以降であること（昭和56年以前建築の場合は一定の耐震基準に適合するもの）

3 所得制限など

- (1) この特別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
- (2) 居住の年と前2年及び後3年の計6年の間に、前の自宅で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などの適用を受けていないこと

4 増改築等をした場合

- (1) 上記1から3の要件に、次の要件が加わる（物件の築年数に制限はない）
 - イ. 自己が所有し、かつ、自己の居住の家屋についての増改築等であること
 - ロ. 増改築等の工事費用の額が100万円を超えており、その2分の1以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること
- (2) 控除額の計算方法はP.48の表（中古住宅／その他の住宅）と同じ

※登記事項証明書上の床面積が40㎡以上50㎡未満かつ合計所得金額が1,000万円以下の場合には、令和5年12月31日までに建築確認を受けた新築住宅に限りP.48の住宅ローン控除を受けることができます。

MEMO