

住宅ローンでマイホームを購入した人の確定申告（住宅ローン控除）

確定申告のスケジュールは次のとおりです。

1月1日から12月31日までの1年間に住宅ローンを組んで自宅を購入し入居した人は住宅ローン控除の還付申告をします。還付申告はその自宅へ入居した翌年1月1日から申告ができます。

ココに注目!

会社員の確定申告でのローン控除は最初の年だけ

会社員の場合、翌年以降は年末調整で済みます。最初の年に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」と、金融機関等からの「年末残高証明書」を毎年会社に提出します。給与収入が2,000万円を超える場合は確定申告が必要になります。



翌年から
年末調整
でOK

1月1日から12月31日までの所得

1年間の所得

1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月

この1年間に金融機関で
ローンを組んで自宅を
購入し入居した人の
税金が戻ってきます



ココに注目!

書類を整理しておこう

申告間際にあわてないように領収書や
受け取った書類は整理しておきましょう。
スムーズな申告につながります。



10月頃 借入金の年末残高証明書が届く

住宅ローン残高がある場合、金融機関等から
「住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書」が
送られてきます。

12月 会社員等は年末調整&源泉徴収票を受け取る

12月に「給与所得の源泉徴収票」を受け取ります。
翌年1月になることもあります。

翌年

1月	還付申告の受付 1/1
2月	最長5年間
3月	
4月	
5月	

還付申告は翌年1月1日から申告ができます!

確定申告期間とは関係なく5年間提出できますが、なるべく早めに提出を

1月 申告の準備をする

- 申告書入手する（1月から配布）
 - ・税務署でもらう
 - ・申告相談会場などでもらう
- パソコンやスマートフォンを利用する
 - ・e-Taxまたは国税庁ホームページの確定申告書等作成コーナーで作成するための利用環境を整える

住宅ローン控除の還付申告は1月1日から受付!

申告書の提出

申告期限直前は混み合うので早めに次の方法で申告しましょう。

- 手書きの申告書を税務署に持参または郵送する
- 税務署に出向き、または自宅のパソコンやスマートフォンの「確定申告書等作成コーナー」で申告書を作成し、次のいずれかの方法で提出する。
 - ・紙に出力して税務署に持参または郵送する
 - ・データを税務署に送信する

3月15日を過ぎても大丈夫!

還付申告は、翌年1月1日から5年間提出することができます。

〈令和7年分の提出期限〉

令和8年1月1日から令和12年12月31日まで

還付を受ける

還付金は指定した金融機関の口座に振り込まれる

- ・書面での申告は、申告書提出日から1ヶ月～2ヶ月以内
- ・電子申告は、データ送信から3週間以内に還付されます。

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	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅		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	令和5年までに建築確認※2	適用なし	0円	0円	0円
			10年	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 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅			3,000万円	21万円	210万円
	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）
※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になるのでご注意ください。

＜年末＞家の引渡

＜翌年1月＞引越・入居

住宅ローン 控除適用

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くてはなりません。

(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	指定保険会社等

認定住宅等の場合

<input type="checkbox"/>		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7年12月31日までに建築確認を受けた新築の認定長期優良住宅・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

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例5 住宅ローンを組んでマイホームを購入した目白さんの確定申告

目白保さんは会社員で給与収入があり、年末調整はすでに済んでいます。
住宅ローンを組んで新築のマイホーム（省エネ住宅）を購入し、8月に引越をしましたので住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）を受けます。

- 確定申告必要書類**
- 住宅借入金等特別控除額の計算明細書（P.53）
 - P.49の必要書類のうち該当する書類
 - 確定申告書（P.54～）
- 確定申告書の作成順序：第二表→第一表の順で作成します。
- 給与所得の源泉徴収票 ※提出は不要



【目白さんの収入等の詳細】

住所：〒226-0013 神奈川県横浜市緑区寺山町〇-〇-〇
TEL：045-XXXX-XXXX

目白 保 昭和59年7月7日生（41歳）
（妻） 京子 昭和61年12月12日生（39歳）
（長女） 花子 平成30年10月10日生（7歳）
（長男） 太一 令和4年11月11日生（3歳）

※年齢は令和7年12月31日のもの

▶収入に関する情報（単位：円）

給与収入金額（支払金額）	6,500,000	…1
所得控除の額の合計額	1,940,000	…2
源泉徴収税額	188,300	…3

右記源泉徴収票参照

▶購入したマイホームに関する情報

マイホーム引渡日	令和7年7月15日	…4
居住開始	令和7年8月1日	…5
購入契約日	令和7年3月6日	…6
家屋の取得対価の額（110.00㎡）	15,400,000	…7
土地の取得対価の額（100.00㎡）	16,000,000	…8
住宅ローンの令和7年末の残高	19,500,000	…9

P.53計算明細書参照

▶目白さんの給与所得の源泉徴収票

令和7年分 給与所得の源泉徴収票

神奈川県横浜市 緑区寺山町〇-〇-〇

氏名 目白 保 氏名 目白 京子 氏名 目白 花子 氏名 目白 太一

給与支払額 16,500,000 給与支払額 8,476,000 給与支払額 2,194,000 給与支払額 318,300

源泉徴収税額 780,000 源泉徴収税額 100,000 源泉徴収税額 100,000 源泉徴収税額 200,000

〈申告書の作成手順〉

▶住宅借入金等特別控除額の計算明細書

令和 〇7 年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書 F A 4 〇 2 6

1 住所及び氏名
住所 〒226-0013 神奈川県横浜市緑区寺山町〇-〇-〇
電話番号 045 XXX XXXX
フリガナ メジロ タモツ
氏名 目白 保

2 新築又は購入した家屋に係る事項
居住開始年月日 令和7年8月1日
契約日 令和7年3月6日
補助金等控除前の取得対価の額 15,400,000
交付を受ける補助金等の額 15,400,000
取得対価の額 15,400,000
総（床）面積 110.00
うち居住用部分の（床）面積 110.00

3 増改築等をした家屋に係る事項
居住開始年月日 令和7年8月1日
契約日 令和7年3月6日
補助金等控除前の増改築等の費用の額 16,000,000
交付を受ける補助金等の額 16,000,000
増改築等の費用の額 16,000,000
増改築等をした家屋の総床面積 100.00

4 取得価格を記入する。共有の場合、自分の持分について記入する

5 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項
なし又は5% 8% 10% 14,000,000

6 特例対象個人に係る事項
住宅ローンの年末の残高（P.527）を記入する 19,500,000

7 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高
住宅借入金等の年末残高の合計額 19,500,000

8 特定の増改築等に係る事項
特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書きください。

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額
（特定増改築等）住宅借入金等特別控除額 ※ 二面の該当する番号及び金額を転記します。

10 控除証明書の交付を要しない場合
翌年分以後に年末調整でこの控除を受けるための、控除証明書の交付を要しない方は、右の「要しない」の文字を○で囲んでください。

（二面は省略）

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

確定申告書 第二表

令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

住所 神奈川県横浜市緑区寺山町0-0-0
氏名 目白 保

所得の内訳 (所得税及び復興特別所得税の源泉徴収税額)

所得の種類	種目	給与などの支払者の「名称」及び法人番号又は所在地等	収入金額	源泉徴収税額
給与		(株) 横浜商事	6,500,000	188,300

源泉徴収税額の合計額 188,300

総合課税の課税所得、一時所得に関する事項 (ii)

所得の種類	収入金額	必要経費等	差引金額

配偶者や親族に関する事項 (20~24、25、40)

氏名	個人番号	続柄	生年月日	障害者	国外居住	特親住宅	住民税	その他
目白 京子		配偶者	61.12.12	特	特	特	特	特
目白 花子		子	30.10.10	特	特	特	特	特
目白 太一		子	4.11.11	特	特	特	特	特

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

住民税・事業税に関する事項

住民税 非上場株式の少数配当等 非居住者の特例 配当割額 株式等譲渡所得割額 給与、公的年金等以外の所得に係る住民税の徴収方法 特別徴収 自分で納付

事業税 非課税所得など 不動産所得から差し引いた青色申告特別控除額 上記の配偶者・親族・事業専従者氏のうち別居の者の氏名・住所

P.52源泉徴収票から支払金額1、源泉徴収税額3を転記する

P.55第一表の49へ

個人番号(マイナンバー)を記入する

居住開始日(P.524)を記入する

扶養親族が16歳未満の場合には16に○

確定申告書 第一表

令和07年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書

納税地 神奈川県横浜市緑区寺山町0-0-0
氏名 目白 保

所得の総額

所得の種類	収入金額
給与	6,500,000
公的年金等	
雑所得	
総合課税	4,760,000

所得から差し引かれる金額

所得の種類	収入金額
給与	6,500,000
公的年金等	
雑所得	
総合課税	4,760,000

税額を計算・記入する

(31)の額	(32)の税額	税率
195万円以下	(31)の額 × 5%	
195万円超 330万円以下	(31)の額 × 10% - 97,500円	
330万円超 695万円以下	(31)の額 × 20% - 427,500円	
695万円超 900万円以下	(31)の額 × 23% - 636,000円	
900万円超 1,800万円以下	(31)の額 × 33% - 1,536,000円	
1,800万円超 4,000万円以下	(31)の額 × 40% - 2,796,000円	
4,000万円超	(31)の額 × 45% - 4,796,000円	

1,000円未満は切り捨て

P.53の20を転記する

P.54第二表の49から転記する

戻ってくる税金の額

受取金融機関の口座を記入する

P.52源泉徴収票からその年の収入金額(支払金額)1を転記する

P.52源泉徴収票の給与所得控除後の金額3を転記する

P.52源泉徴収票の所得控除の額の合計額2を転記する

住宅ローン控除を受けるための確定申告書の記入例

確定申告書の記入例

※氏名・詳細等はすべて架空のものです。

事例6 リフォームを住宅ローンで資金手当した秋葉さんの確定申告

秋葉圭さんは会社員で給与収入があり、年末調整はすでに済んでいます。

交通の便のいい都内に中古マンションを見つけました。リフォームは買主が行う条件で比較的安値で購入することができました。ただし、中古マンションは昭和56年建築のため「住宅ローン控除」対象外の物件です。マンションは手持ち資金で購入し、リフォーム費用は返済期間10年の住宅ローンを組むことにしました。

確定申告 必要書類

- 住宅借入金等特別控除額の計算明細書〈P.57〉
 - P.49の必要書類のうち該当する書類
 - 確定申告書〈P.58～〉
- 確定申告書の作成順序：第二表→第一表の順で作成します。
- 給与所得の源泉徴収票 ※提出は不要



【秋葉さんの収入等の詳細】

住所：〒132-0021
東京都江戸川区中央〇-〇-〇
TEL：03-XXXX-XXXX

秋 葉 圭 昭和61年6月6日生 (39歳)
(妻) 佳 子 昭和62年3月3日生 (38歳)
(長女) 佑 依 平成29年2月2日生 (8歳)

※年齢は令和7年12月31日のもの

▶収入に関する情報

〔単位：円〕

給与収入金額（支払金額）	6,000,000	… 1	}
所得控除の額の合計額	1,880,000	… 2	
源泉徴収税額	153,600	… 3	

右記源泉徴収票参照

▶購入したマイホームに関する情報

中古マンション取得日	令和7年7月 1日	
リフォーム後、居住開始	令和7年9月 1日	… 4
リフォーム契約日	令和7年6月10日	… 5
マンションの取得対価 の額 (65㎡)	15,000,000	… 6
リフォーム代金	4,400,000	… 7
住宅ローンの 令和7年末の残高	3,900,000	… 8

P.57計算明細書参照

▶秋葉さんの給与所得の源泉徴収票

[illegible]

〈申告書の作成手順〉

▶住宅借入金等特別控除額の計算明細書

令和 〇7 年分(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書

F A 4 0 2 6

1 住所及び氏名

〒132-0021
住 所 東京都江戸川区中央〇-〇-〇
電話番号 03 (XXXX) XXXX
フリガナ アキバ ケイ
氏 名 秋葉 圭

整理番号
共有者の氏名 ※共有の場合のみ書いてください。
フリガナ
氏 名

居住開始日・契約日 P.564B を記入する

2 新築又は購入した家屋に係る事項

家屋に関する事項

土地等に関する事項

3 増改築等をした部分に係る事項

○この明細書は、申告書に提出してください。

リフォーム代金 P.567 を記入する

4 家屋や土地等の取得対価の額

あなたの共有持分 ※共有の場合のみ書いてください。

(㊸, ㊹, ㊺) × ①

※共有でない場合は、㊸, ㊹, ㊺を書いてください。

住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額等

あなたの持分に係る取得対価の額等 (㊲ - ㊳)

5 家屋の取得対価の額又は増改築等の費用の額に課されるべき消費税額等に関する事項

なし又は5% 8% 10%

6 特例対象個人に該当するかどうかを確認してください。上欄のいずれかから初年度未満の場合は、法定住宅等である新築住宅又は旧当分の数を記入してください。

7 居住用部分の家屋又は土地等に係る住宅借入金等の年末残高

⑤ 住宅のみ

⑥ 土地等のみ

⑦ 住宅及び土地等

⑧ 増改築等

8 特定の増改築等に係る事項 (特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のみ書いてください。)
次の2箇欄から適欄に補助金等控除後の金額を記入してください。これらの合計が50万円を超えるときに特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用を受けることができます。

9 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 (特定増改築等)住宅借入金等特別控除額 ※二面の該当する番号及び金額を転記します。

※次に該当する場合に、書いてください。

10 控除証明書の交付を要しない場合 翌年分以後に年末調整でこの控除を受けるための、控除証明書の交付を要しない方は、右の「要しない」の文字を○で囲んでください。

○住宅借入金等に連帯債務がある場合には、併せて付表を使用します。

○この明細書は「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書の書き方」を参照し、記入してください。(注)区分欄に記入する数字も同書き方を参照します。

重複適用を受ける場合は、右の文字に○を上して、二面の③の金額を転記してください。

その年のローン残高の0.7%

(二面は省略)

