

住宅ローン減税 Q & A

	質問	回答
1. 住宅ローン減税について		
①制度の概要について		
1	住宅ローン減税とは。	個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又はリフォームをし、自己の居住の用に供した時点で一定の条件を満たす場合、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が、居住の用に供した年以後の各年分の所得税額や個人住民税額から控除されるものです。
2	いつ住宅を購入すれば対象となるのか。	住宅の新築、取得又はリフォームをして、原則令和3年12月31日までの間に入居した場合が対象となります。 なお、消費税率10%で住宅の新築、取得又はリフォームをして、契約期限(注文住宅はR2.10～R3.9末、分譲住宅又はリフォームはR2.12～R3.11末)入居期限(R3.1～R4.12末)をともに満たす場合は、令和4年の入居も対象になります。(3. ①参照)
3	入居したタイミングはどのように判断するのか。	税務署が住民票などの情報をもとに判断されることになります。ただし、提出書類の簡素化の観点から住民票の提出は求められておりません。 (参考)税務署が住民基本台帳ネットワークシステムを用いて確認することになっています。
4	新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を購入した場合は対象となるのか。	対象となります。なお、一般の住宅の場合、借入限度額は4,000万円ですが、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は借入限度額が5,000万円です。ただし、中古の認定住宅を購入した場合は、一般の中古住宅を購入した場合と同様の借入限度額となります。
5	中古住宅を購入した場合は対象となるのか。	対象となります。ただし、消費税がかからない個人間売買で取得した中古住宅については、借入限度額が2,000万円となります。(8%又は10%の消費税が課税される一般の住宅の場合:借入限度額4,000万円)
6	リフォームは対象となるのか。	対象となります。借入限度額は4,000万円です。
7	申請手続の時期はいつか。	必要書類を集めた上で、確定申告の際(入居の翌年)に税務署に申請を行うことになります。例えば、10月に家屋の引き渡しを受けて入居した場合、翌年の2月16日から3月15日までの間に税務署に行き確定申告を行っていただく必要があります。なお、年末調整の対象者は、2年目以降の確定申告は不要です。
8	必要書類とは何か。	計算明細書、ローン残高証明書、登記事項証明書、売買契約書などです。
②詳細な要件について		
9	10年未満のローンを組んでいる場合、対象にならないのか。	住宅ローンの返済期間が10年以上でない場合は対象になりません。(例えば9年ローンでは住宅ローン減税は受けられません。)
10	敷地取得についてのローンも対象になるのか。	住宅とともに取得した当該住宅の敷地の取得費用に充てるためのローンについては対象となります。
11	別荘を取得する場合に適用されるのか。	住宅ローン減税を受ける方が「主として居住の用に供する家屋」であることが要件ですので、別荘は対象となりません。
12	住宅の引き渡しを受けてから、引越し等の理由で実際に入居するまでに1年ほどかかる場合、住宅ローン減税は適用されるのか。	適用されません。「住宅の引き渡しから6か月以内に居住の用に供すること」が要件となります。 なお、コロナ弾力化措置により、住宅ローンを借りて取得した既存住宅について、その取得の日から入居までに6か月超の期間を要した場合でも、一定の要件を満たす場合には、住宅ローン減税が適用可能となります。
13	床面積の要件はあるのか。	原則床面積が50㎡以上であることが必要です。なお、令和3年度税制改正において、床面積が40㎡～50㎡の場合でも、一定の要件を満たす場合には住宅ローン減税が適用されます。(3. ②参照) 床面積は登記簿に表示されている床面積で判断されます。なお、マンションの場合は専有部分の床面積で判断されます。
14	家屋のうち、半分が住宅、半分が事務所のような場合も対象となるのか。	店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が住宅の用に供されていれば対象となります。
15	合計所得金額の要件はあるのか。	合計所得金額が3,000万円以下である年に住宅ローン減税が適用されます。(令和3年度税制改正で拡充された、40㎡以上50㎡未満の住宅を取得等する場合は、合計所得金額が1,000万円以下である年に住宅ローン減税が適用されます。)
16	耐震性を満たさない中古住宅は対象になるのか。	一定の耐震基準を有する住宅が対象となることから、中古住宅の場合は、以下のいずれかを満たすことが必要です。 (1)木造:築後20年以内、マンション等:築後25年以内 (2)耐震基準適合証明書等で一定の耐震基準を満たすことが証明されたもの (3)既存住宅売買瑕疵保険に加入していること ※(2)の書類については、中古住宅の取得の前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了していることが条件となります。 ※(3)については、中古住宅の取得の前2年以内に当該保険契約を締結していることが条件となります。
17	リフォームの場合も取得の場合と同様に控除が適用されるのか。	適用されます。(借入限度額4,000万円、控除期間10年間又は13年間、控除率1.0%) なお、基準に適合する一定の内容の工事を行うこと、工事費用が100万円を超えるものであることなどが条件となります。 住宅ローン減税に代えて、特定増改築等住宅借入金等特別控除(ローン型減税、投資型減税)の適用を受けることも可能です。

③耐震基準適合証明書等について		
18	16の回答中、「一定の耐震基準を満たすことが証明されたもの」とはどのように入手すればよいのか。	「耐震基準適合証明書」等を建築士等に発行していただく必要があります。なお、耐震基準適合証明書については、中古住宅の取得の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了していることが条件となります。
19	耐震基準適合証明書とは何か。	中古住宅の購入にあたり住宅ローン減税の適用を受ける場合に当該住宅の耐震性を証するものとして提出できる書類の一つです。ただし、築年数が浅い場合(マンション等は築後25年以内、木造の住宅は築後20年以内の場合)には不要です。(16参照)
20	耐震基準適合証明書の様式はどのように入手するのか。	国交省のHPからダウンロードできます。 URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html
21	耐震基準適合証明書の記載例はあるのか。	上記ページにございます。
22	耐震基準適合証明書は誰が作成するのか。	建築事務所に所属する建築士等(※)に作成していただく必要があります。 ※建築士のほか、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人も作成可能です。
23	耐震基準適合証明書は誰が申請するのか。	売主・買主いずれも発行の申請ができます。
24	建築士事務所に所属する建築士でないと耐震基準適合証明書を発行できないのか。	建築士事務所に所属する一級建築士、二級建築士又は木造建築士のみが耐震基準適合証明書を発行できます。
25	耐震基準適合証明書はどこに提出すればよいのか。	確定申告の際に税務署に提出する必要があります。
26	耐震基準適合証明書以外に使用可能な書類はあるのか。	建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書も使用可能です。
④その他		
27	中古住宅を取得した後、耐震改修工事を行った場合、住宅ローン減税は適用されるのか。	中古住宅を取得した後、耐震改修工事を行えば、住宅ローン減税が適用される場合があります。
28	耐震基準に適合しない中古住宅取得後に耐震改修工事を行い、住宅ローン減税を受けようとする場合にはどのような証明書の提出が必要なのか。	住宅の引き渡しの前に「耐震基準適合証明書の申請書(家屋の取得の日までに申請が困難な場合には仮申請書)」を建築士等に提出するとともに、耐震改修工事が終了して入居する前に建築士等が発行する「耐震基準適合証明書」を受領することが必要となります。 なお、上記の2つの証明書は合わせて確定申告の際に税務署に提出することになります。
2. 控除期間13年の措置について		
①控除期間13年の措置の概要について		
29	控除期間13年の措置の概要を教えてください。	消費税率の8%から10%への引上げに伴う措置で、住宅ローン減税について、住宅の新築、取得又はリフォームが特別特定取得に該当する場合、控除期間を3年間延長(10年間→13年間)し、その中で建物購入価格の消費税増額分(2%)の範囲で税額控除するものです。(最大控除額:480万円)
30	特別特定取得に該当するのはどのような場合か。	住宅の新築、取得又はリフォームの対価の額又は費用の額に含まれる消費税額が、10%の税率により課されるべき消費税額である場合をいいます。
31	新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を購入した場合は対象となるのか。	対象となります。一般の住宅に対する減税とは最大控除額が異なります。(最大控除額:600万円)
32	中古住宅を購入した場合は対象となるのか。	消費税がかからない個人間売買で中古住宅を取得した場合については、13年の措置の対象となりません。 ※拡充前の住宅ローン減税(10年間、借入限度額2000万円)の対象にはなりません。
33	リフォームは対象となるのか。	対象となります。
②建物購入価格に係る限度額について		
34	建物購入価格の消費税2%分の金額が上乗せで税額控除されるのか。	建物購入価格や借入額、返済期間など、諸条件により減税額が変わってきますので、必ず消費税2%分が戻ってくることを約束した制度ではございません。 ※「建物購入価格の消費税2%分」というのは、あくまでも「上限」です。
35	延長した3年間で合わせて建物購入価格の消費税2%分の金額が上乗せで税額控除されるのか。	①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の(2/3)% (=2%÷3年) のいずれか小さい額が11年目から13年目の各年の控除限度額となります。 ※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、それぞれ上限4,000万円→上限5,000万円となります。
36	建物購入価格とは何か。税抜き価格か。リフォームの場合はどのように算定するのか。	建物購入価格とは住宅部分の価格です。従って、敷地部分の価格は含まれません。また、建物購入価格は「税抜き」の価格です。 リフォームの場合は「建物購入価格」を「リフォーム工事費用」と読み替えて算定します。
37	最初の10年間について特例措置の内容に変更はあるのか。	最初の10年間については変更はありません。11年目から13年目の控除限度額が合計で建物購入価格の消費税2%分を上限とした額となります。
38	現行制度と同様に個人住民税からも控除されるのか。	現行制度と同様に個人住民税からも控除されます。所得税から控除しきれなかった額については、翌年度分の個人住民税において控除されます。 ※上限:所得税の課税総所得金額の7%(最高13.65万円)
39	すまい給付金やポイント制度と併用できるのか。	併用可能です。ただし、補助金が支給された場合は、住宅ローン減税の控除額が減少する場合があります。

3. 令和3年度税制改正について		
①適用期限の延長について		
40	今回の改正でどのような措置が講じられたのか。	住宅の新築、取得又はリフォームが特別特定取得に該当する場合、現行の控除期間13年の措置について、契約期限と入居期限がともに1年延長されました。 ・契約期限(注文住宅はR2.10～R3.9末、分譲住宅又はリフォームはR2.12～R3.11末) ・入居期限(R3.1～R4.12末) を満たす場合に、控除期間13年の措置が適用されます。
41	既存住宅は対象となるのか。	消費税率10%が適用される既存住宅(買取再販住宅)の取得は対象となります。消費税が課税されない個人間売買により既存住宅を取得する場合は、対象外です。
42	令和4年に入居する場合は、控除期間は13年となるのか。	下記の条件を共に満たしている場合、控除期間は13年となります。 ・消費税率10%が適用されている(住宅の新築、取得又はリフォームが特別特定取得に該当している) ・契約期限(注文住宅はR2.10～R3.9末、分譲住宅又はリフォームはR2.12～R3.11末)を満たしている それ以外の場合について、住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
43	注文住宅の新築については、令和2年10月1日から令和3年9月30日までに請負契約を締結すれば控除期間が13年となるのか。	その通りです。
44	分譲住宅・既存住宅の取得については、令和2年12月1日から令和3年11月30日までに売買契約を締結すれば控除期間が13年となるのか。	その通りです。
45	増改築等については、令和2年12月1日から令和3年11月30日までに請負契約を締結すれば控除期間が13年となるのか。	その通りです。
46	住宅と合わせてその用に供する土地も取得する場合、土地の売買契約が契約期限を満たしていれば対象となるのか。	建物の建築請負契約又は売買契約の締結時期が契約期限を満たしている必要があります。
47	住宅の請負契約と土地の売買契約を期限までに締結して、土地の所在地が空欄の場合は適用となるか。(いわゆる「空中契約」を結ぶ場合対象となるか。)	建設業法に規定する建設工事の請負契約に該当しない場合には、仮に空中契約を期限内に締結していたとしても、期限内に居住用家屋の新築に係る契約を締結したとは認められ難く、適用とならないと考えられます。 ※建設工事の請負契約: 工事内容、請負代金の額、工事着手の時期及び工事完成の時期等について記載する必要があります。
48	注文住宅の新築については、令和2年10月1日より前に請負契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和2年末までに入居した場合は適用されます。 令和3年中に入居した場合、原則控除期間10年間ですが、新型コロナウイルスに係る適用要件弾力化措置が適用される場合は控除期間13年間になります。 入居が令和4年以降になる場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
49	分譲住宅・既存住宅の取得については、令和2年12月1日より前に売買契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和2年末までに入居した場合は適用されます。 令和3年中に入居した場合、原則控除期間10年間ですが、新型コロナウイルスに係る適用要件弾力化措置が適用される場合は控除期間13年間になります。 入居が令和4年以降になる場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
50	増改築等については、令和2年12月1日より前に請負契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和2年末までに入居した場合は適用されます。 令和3年中に入居した場合、原則控除期間10年間ですが、新型コロナウイルスに係る適用要件弾力化措置が適用される場合は控除期間13年間になります。 入居が令和4年以降になる場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
51	注文住宅の新築については、令和3年10月1日より後に請負契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和3年中に入居する場合は控除期間10年となります。 令和4年以降に入居する場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
52	分譲住宅・既存住宅の取得については、令和3年12月1日より後に売買契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和3年中に入居する場合は控除期間10年となります。 令和4年以降に入居する場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
53	増改築等については、令和3年12月1日より後に請負契約を締結した場合は控除期間13年の措置は受けられるのか。	令和3年中に入居する場合は控除期間10年となります。 令和4年以降に入居する場合の住宅ローン減税の適用可否や年数については決まっておりません。
54	それぞれの契約期限までに契約したことはどのように確認されるのか。	請負契約書の写し、売買契約書の写しなど、契約締結の年月日を明らかにする書類を確定申告で提出する際に確認されます。
55	どのような手続が必要なのか。確定申告は必要なのか。	所轄の税務署において確定申告をする必要があります。 確定申告において必要となる書類は以下の通りです。 ①請負契約書の写し、売買契約書の写しなど、契約締結の年月日を明らかにする書類 ②通常の住宅ローン減税の適用を受けるために必要な書類(ローンの年末残高等証明書、家屋の登記事項証明書など) 確定申告については、所轄の税務署にお問い合わせください。
56	令和3年に入居した場合の確定申告はいつ行うのか。	住宅ローン減税に関する所得税の確定申告は、その住宅に入居した日の翌年以降に行っていただく必要があります。したがって、令和3年に入居された方につきましては、令和4年以降に行っていただくことになります。 確定申告については、所轄の税務署にお問い合わせください。
②床面積要件の緩和について		
57	今回の改正で床面積要件についてどのような措置が講じられたのか。	・契約期限(注文住宅はR2.10～R3.9末、分譲住宅等はR2.12～R3.11末) ・入居期限(R3.1～R4.12末) を満たす場合について、住宅ローン減税の対象となる住宅の床面積が「50㎡以上」から「40㎡以上」に緩和されました。 なお、40㎡以上50㎡未満の住宅を新築、取得又はリフォームする際に住宅ローン減税の適用を受けようとする場合は、合計所得金額が1,000万円以下であることが要件となります。

58	既存住宅は対象となるのか。	消費税率10%が適用される既存住宅(買取再販住宅)の取得が対象となります。消費税が課税されない個人間売買により既存住宅を取得する場合には、対象外です。
59	40㎡以上50㎡未満の住宅について、住宅ローン減税の適用を受けるにはどのような要件を満たす必要があるのか。	通常の住宅ローン減税の要件に加え、合計所得金額が1,000万円以下であることが必要です。
60	所得要件が3,000万円以下から1,000万円以下に変更されたということか。	所得要件が合計所得金額1,000万円以下となるのは、40㎡以上50㎡未満の住宅を新築、取得又はリフォームする場合のみです。50㎡以上の住宅を新築、取得又はリフォームする場合の所得要件は、これまで通り合計所得金額3,000万円以下です。