

カスタム検索

Q

[本文へ](#)[English](#)[文字拡大・読み上げ](#)[利用者別に調べる](#)[サイトマップ](#)[ホーム](#)[税の情報・手続・用紙](#)[刊行物等](#)[法令等](#)[お知らせ](#)[国税庁等について](#)[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [所得税](#)

/ No.1213 住宅を新築又は新築住宅を購入した場合（住宅借入金等特別控除）

No.1213 住宅を新築又は新築住宅を取得した場合（住宅借入金等特別控除）

※ [東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについては](#)、こちらをご覧ください。

[平成31年4月1日現在法令等]

1 概要

住宅借入金等特別控除とは、[個人](#)が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得又は増改築等（以下「取得等」といいます。）をし、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を満たすときにおいて、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ものです。

（注）災害によりマイホームが被害を受けた場合で、一定の要件を満たすときは、以下の特例の適用を受けることができますので、それぞれのリンク先を参照してください。

- 1 災害により（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
[「災害を受けたときの住宅借入金等特別控除の適用期間の特例等」（コード8013）](#)を参照してください。
- 2 東日本大震災によって（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受けていた住宅について居住できなくなった場合
[「東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて（個人の方を対象とした取扱い）【被害を受けた方（所得税関係）】」](#)をご覧ください。
- 3 東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合
[「東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについて（個人の方を対象とした取扱い）【東日本大震災に関する税制上の追加措置について（所得税関係）】」](#)及び[「東日本大震災に関する税制上の追加措置について（平成24年度及び平成25年度の税制改正による所得税（譲渡所得関係を除く）の追加措置）」](#)をご覧ください。

2 住宅借入金等特別控除の適用要件

個人が住宅を新築又は建築後使用されたことのない住宅を取得した場合で、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、次の全ての要件を満たすときです。

[このページの先頭へ](#)

（注1）平成28年3月31日以前の家屋の新築や購入又は増改築等について、[居住者](#)以外の方は住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

（注2）贈与による取得、又は取得の時に生計を一にしており、その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などからの取得は、この特別控除の適用はありません。

- （1）新築又は取得の日から6か月以内に居住の用に供し、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。

(注) その個人が死亡した日の属する年にあつては、同日まで引き続き住んでいること。

なお、居住の用に供する住宅を二つ以上所有する場合、控除の適用対象は主として居住の用に供する一つの住宅に限られます。

(2) この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、3,000万円以下であること。

(3) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。

(注) この場合の床面積の判断基準は、次のとおりです。

イ 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。

ロ マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分(共有部分)については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。

ハ 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。

ニ 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。

ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分(専有部分)の床面積によって判断します。

(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又は取得のための一定の借入金又は債務(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。

一定の借入金又は債務とは、例えば銀行等の金融機関、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、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子又は0.2%(平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%)に満たない利率による借入金はこの特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金は全て、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。

詳しくは、[コード1225\(住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等\)](#)を参照してください。

(5) 居住の用に供した年とその前後の2年ずつの5年間に、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(租税特別措置法31条の3第1項、35条1項(同条3項の規定により適用する場合を除きます。))、36条の2、36条の5若しくは37条の5又は旧租税特別措置法37条の9の2)の適用を受けていないこと。

[このページの先頭へ](#)

3 住宅借入金等特別控除の控除期間及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又は費用の額(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又は費用の額。以下「年末残高等」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(国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。以下同じです。)の交付を受ける場合(平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合に限ります。以下同じです。)には、その補助金等の額を控除します。

(注2) 住宅の取得等の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税の非課税」(措法70の2)又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」(措法70の3)(以下、併せて「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。)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。

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)	
平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで	15年	1~10年目 年末残高等×0.6% (15万円)	11~15年目 年末残高等×0.4% (10万円)
平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで	15年	1~10年目 年末残高等×0.6% (12万円)	11~15年目 年末残高等×0.4% (8万円)
	10年		

平成21年1月1日から 平成22年12月31日まで		1～10年目 年末残高等×1% (50万円)	
平成23年1月1日から 平成23年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (40万円)	
平成24年1月1日から 平成24年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (30万円)	
平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (20万円)	
平成26年1月1日から 令和元年9月30日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (40万円) (注) 住宅の取得等が特定 取得以外の場合は20万円	
令和元年10月1日から 令和2年12月31日まで		[住宅の取得等が 特別特定取得 に該当する場合] 【1～10年目】 年末残高等×1% (40万円) 【11～13年目】 次のいずれか少ない額が控除 限度額 ① 年末残高等〔上限4,000万 円〕×1% ② (住宅取得等対価の額－消 費税額〔上限4,000万円〕) ×2%÷3 (注) 「住宅取得等対価の 額」は、補助金及び住宅 取得等資金の贈与の額を 控除しないこととした金 額をいいます。	13年
		[上記以外の場合] 1～10年目 年末残高等×1% (40万円) (注) 住宅の取得等が特定 取得以外の場合は20万円	10年
令和3年1月1日から 令和3年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (40万円) (注) 住宅の取得等が特定 取得以外の場合は20万円	

※1 この表は、令和元年分以後の確定申告において適用が受けられるもののみを掲載しています。

※2 「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（消費税額及び地方消費税額の合計額をいいます。以下同じです。）が、8%又は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その住宅の取得等をいい、**「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その住宅の取得等をいいます。**以下同じです。

[このページの先頭へ](#)

4 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例

①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家屋）又は、②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又は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家屋）（以下、これらを併せて「認定住宅」といいます。）の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の取得（以下「認定住宅の新築等」といいます。）をして、平成21年6月4日（低炭素構築物に該当する家屋については平成24年12月4日、低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋については平成25年6月1日）から令和3年12月31日までの間

に自己の居住の用に供し上記2の適用要件を満たしている方は、その居住の用に供した年以後各年分の所得税の額から、次により計算した住宅借入金等特別控除額の控除（以下「認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例」といいます。）を受けることができます。

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)
平成21年6月4日から 平成23年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1.2% (60万円)
平成24年1月1日から 平成24年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (40万円)
平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (30万円)
平成26年1月1日から 令和元年9月30日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (50万円) (注) 住宅の取得等が特定取得以外の場合は30万円
令和元年10月1日から 令和2年12月31日まで	13年	[住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合] 【1～10年目】 年末残高等×1% (50万円) 【11～13年目】 次のいずれか少ない額が控除限度額 ①年末残高等〔上限5,000万円〕×1% ②(住宅取得等対価の額－消費税額〔上限5,000万円〕)×2%÷3 (注) 「住宅取得等対価の額」は、補助金及び住宅取得等資金の贈与の額を控除しないこととした金額をいいます。
	10年	[上記以外の場合] 1～10年目 年末残高等×1% (50万円) (注) 住宅の取得等が特定取得以外の場合は30万円
令和3年1月1日から 令和3年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% (50万円) (注) 住宅の取得等が特定取得以外の場合は30万円

※ この表は、令和元年分以後の確定申告において適用が受けられるもののみを掲載しています。

(注) 認定住宅の新築等について認定住宅新築等特別税額控除(コード1221)の適用を受ける場合には、その認定住宅の新築等について住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

[このページの先頭へ](#)

5 住宅借入金等特別控除の適用を受けるための手続

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年目以後の年分とでは異なります。

まず、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、次に掲げる区分に応じてそれぞれに掲げる書類を添付して、納税地(原則として住所地)の所轄税務署長に提出する必要があります。

なお、2年目以後の年分は、必要事項を記載した確定申告書に次の(1)のイの「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」(付表が必要な場合は付表を含みます。)のほか、次の(1)のロの「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」(2か所以上から交付を受けている場合は、その全ての証明書)を添付して提出すればよいことになっています。

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」・「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。

- (1) 敷地の取得に係る住宅借入金等がない場合

イ 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額の計算明細書」

ロ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(2か所以上から交付を受けている場合は、その全ての証明書)

※ 平成27年分以前の申告では、この控除を受ける者の住民票の写し(マイナンバー(個人番号)が記載されていないもの)も必要です。

ハ 家屋の登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等(※)で次のことを明らかにする書類

(イ) 家屋の新築又は取得年月日

(ロ) 家屋の取得対価の額

(ハ) 家屋の床面積が50平方メートル以上であること。

(ニ) 家屋の取得等が特定取得又は特別特定取得に該当する場合には、その該当する事実(平成26年分以後の居住分に限ります。)

※ 住宅の取得等に関し補助金等の交付を受けているときは、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の適用を受けているときは、住宅取得等資金の額を証する書類の写しも添付してください。

(2) 敷地の取得に係る住宅借入金等がある場合

上記(1)で掲げた書類に加え、次の書類が必要です。

イ 敷地の登記事項証明書、売買契約書の写し等で敷地の取得年月日及び取得対価の額を明らかにする書類

※ 住宅の敷地の取得に関し補助金等の交付を受けているときは、交付を受けている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の適用を受けているときは、その特例に係る住宅取得等資金の額を証する書類の写しも添付してください。

ロ 敷地の購入に係る住宅借入金等が次の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当するときは、それぞれに掲げる書類

(イ) 家屋の新築の日前2年以内に購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等(No.1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等の4(10)に掲げる借入金又は債務)であるとき 次のi又はiiの別に応じてそれぞれに掲げる書類

i 金融機関、地方公共団体又は貸金業者(No.1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等の4(10)イの貸金業者)からの借入金 家屋の登記事項証明書などで、家屋に一定の抵当権が設定されていることを明らかにする書類(上記(1)のハの書類により明らかにされている場合は不要です。)

ii 上記以外の借入金(No.1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等の4(10)ロ、ハに掲げる者からの借入金) 家屋の登記事項証明書などで、家屋に一定の抵当権が設定されていることを明らかにする書類(上記(1)のハの書類により明らかにされている場合は不要です。)又は貸付け若しくは譲渡の条件に従って一定期間内に家屋が建築されたことをその貸付けをした者若しくはその譲渡の対価に係る債権を有する者が確認した旨を証する書類

(ロ) 家屋の新築の日前に3か月以内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等(No.1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等の4(11)に掲げる借入金又は債務)であるとき 敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において3か月以内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類(イの書類で明らかにされている場合は不要です。)

(ハ) 家屋の新築の日前に一定期間内の建築条件付きで購入したその家屋の敷地の購入に係る住宅借入金等(No.1225 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等の4(12)に掲げる借入金)であるとき 敷地の分譲に係る契約書の写しなどで、契約において一定期間内の建築条件が定められていることなどを明らかにする書類(イの書類で明らかにされている場合は不要です。)

[このページの先頭へ](#)

(3) 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を適用する場合

上記(1)又は(2)に該当する場合の書類に加え、次の区分に応じたそれぞれの書類が必要です。

イ 認定長期優良住宅

(イ) その家屋に係る長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し

なお、長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合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及び地位の承継の承認通知書の写しが必要です。

(□) 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

□ 低炭素建築物

(イ) その家屋に係る低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し

なお、低炭素建築物新築等計画の変更の認定を受けた場合は低炭素建築物新築等計画変更認定通知書の写しが必要です。

(□) 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定低炭素住宅建築証明書

ハ 低炭素建築物とみなされる特定建築物

特定建築物用の住宅用家屋証明書

(注) 給与所得のある方について、平成31年4月1日以後、給与所得の源泉徴収票は、確定申告書への添付又は確定申告書を提出する際の提示が不要となりました。ただし、確定申告書を作成するには引き続き給与所得の源泉徴収票が必要となりますので、税務署等へお越しになる際には忘れずにお持ちください。

【登記事項証明書を取得される方へ(法務局からのお知らせ)】

土地・建物の登記事項証明書の請求については、登記所の窓口での請求、郵送による請求のほか、自宅・会社等のパソコンからインターネットを利用してオンラインによる請求を行うことができます。オンラインによる請求は、手数料が安く、平日は21時まで可能です。

オンラインによる登記事項証明書の請求手続の詳細については、[法務局のホームページ](#)をご覧ください。

6 注意事項

(1) 平成19年1月1日から平成20年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、控除期間について10年又は15年のいずれかを選択することができます。

この選択により、10年又は15年のいずれかの控除期間を適用して確定申告書を提出した場合には、その後の全ての年分についても、その選択し適用した控除期間を適用することになり、選択替えはできませんのでご注意ください。

(2) 認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を選択した家屋について長期優良住宅の普及の促進に関する法律第14条又は都市の低炭素化の促進に関する法律第58条の規定により計画の認定の取消しを受けた場合には、その取消しを受けた日の属する年以後の各年分について、この特例を含む住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。

(措法41、41の2、41の2の2、措令26、措規18の21、措通41-10~12、41-23、震災特例法13、13の2、平28改正法附則76、平29改正法附則55)

参考: 関連コード

1221 [認定住宅の新築等をした場合\(認定住宅新築等特別税額控除\)](#)

1225 [住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等](#)

- Q1 [住宅取得等資金の贈与を受けた場合](#)
- Q2 [非居住者期間中に住宅の購入の契約をした場合](#)
- Q3 [居住開始前に住宅の増改築をした場合](#)
- Q4 [\(特定増改築等\)住宅借入金等特別控除申告書等の交付](#)
- Q5 [\(特定増改築等\)住宅借入金等特別控除申告書を紛失した場合](#)
- Q6 [2か所から給与の支給を受けている場合の住宅借入金等特別控除](#)
- Q7 [年末残高等証明書が年末調整までに間に合わなかった場合](#)
- Q8 [確定申告書の提出期限](#)
- Q9 [住宅の取得等を行った年分と居住を開始した年分が異なる場合](#)
- Q10 [新たに取得する中古住宅に増改築等を行う場合](#)

国税に関するご相談は、国税局電話相談センター等で行っていますので、[税についての相談窓口](#)をご覧ください。電話相談をご利用ください。

[このページの先頭へ](#)

[ホーム](#) / [税の情報・手続・用紙](#) / [税について調べる](#) / [タックスアンサー（よくある税の質問）](#) / [所得税](#)
/ No.1213 住宅を新築又は新築住宅を購入した場合（住宅借入金等特別控除）

税の情報・手続・用紙

- [税について調べる](#)
- [申告手続・用紙](#)
- [納税・納税証明書手続](#)
- [税理士に関する情報](#)
- [お酒に関する情報](#)
- [キッズページ（税の学習コーナー）](#)

刊行物等

- [パンフレット・手引](#)
- [インターネット番組「Web-TAX-TV」](#)
- [出版物](#)
- [統計情報](#)
- [点字広報誌「私たちの税金」](#)

法令等

- [税法（e-Govの「法令データ提供システム」へリンク）](#)
- [法令解釈通達](#)
- [その他法令解釈に関する情報](#)
- [事務運営指針](#)
- [国税庁告示](#)
- [文書回答事例](#)
- [質疑応答事例](#)

お知らせ

- [トピックス一覧](#)
- [報道発表](#)
- [パブリックコメント](#)
- [調達情報・公売情報](#)
- [不審な電話や振り込め詐欺にご注意を](#)
- [その他のお知らせ](#)

国税庁等について

- [国税庁の概要](#)
- [組織（国税局・税務署等）](#)
- [採用情報](#)
- [国税庁の実績評価](#)
- [審議会・研究会等](#)
- [情報公開](#)

利用者別情報

- [個人の方](#)
- [法人の方](#)
- [源泉徴収義務者の方](#)

国税庁 〒100-8978 東京都千代田区霞が関3-1-1（法人番号7000012050002）

 [所在地情報](#)

[ご意見・ご要望](#) [関連リンク](#) [ウェブアクセシビリティ](#) [利用規約](#) [免責事項](#) [著作権](#) [プライバシーポリシー](#)