

住宅ローン減税

<一般住宅、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅>

概要

住宅を新築・取得リフォームした場合、住宅ローンの年末残高の1%が所得税から控除されます。期間は10年間です。さらに、前年分の所得税から控除しきれない場合は、年13.65万円を上限に、翌年分の住民税から控除を受けることができます。加えて、消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、2020年12月31日までの間に居住した場合は、控除期間が13年間となり、さらに減税されます。

適用年の11～13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額です。

- ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1%
- ②建物購入価格(増改築等に係る費用の額)(上限4,000万円)の2%÷3

新築・未使用の認定住宅の場合は、年末借入残高、建物購入価格ともに上限5,000万円となります。

前年分の所得税から控除しきれなかった場合の住民税からの控除も3年間延長して適用されます。

このような方が利用できます

- ▶合計所得金額が3,000万円以下。
- ▶その者が主として居住の用に供する家屋であること。
- ▶住宅の取得または工事完了から6カ月以内に入居。
- ▶借入金の償還期間が10年以上。

住宅取得

- ▶認定長期優良住宅、認定低炭素住宅については11頁のコラム参照。

リフォーム

- ▶次のいずれかに該当する工事。
 - ①増築、改築、建築基準法に規定される大規模の修繕または大規模の模様替え
 - ②マンションなどの区分所有部分の床、階段または壁の過半について行う一定の修繕・模様替え
 - ③住宅の居室、キッチン、浴室、トイレ、洗面所、納戸、玄関または廊下において、一室の床または壁の全てについて行う修繕・模様替え
 - ④現行の耐震基準に適合させるための耐震リフォーム
 - ⑤一定のバリアフリーリフォーム
 - ⑥一定の省エネリフォーム

これだけお得です

1～10年目		控除対象借入限度額	毎年の控除額	控除期間	所得税からの控除限度額
住宅取得	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円	年末残高の1%	10年	500万円
	一般住宅	4,000万円			400万円
	リフォーム				
11～13年目		控除対象借入限度額	毎年の控除額	控除期間	所得税からの控除限度額
住宅取得	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円	以下のいずれか小さい額 ・年末残高の1% ・建物購入価格の2%÷3	3年	100万円
	一般住宅	4,000万円			80万円
	リフォーム				
個人間中古住宅売買の場合		控除対象借入限度額	毎年の控除額	控除期間	所得税からの控除限度額
住宅取得	認定長期優良住宅	3,000万円	年末残高の1%	10年	200万円
	一般住宅	2,000万円			

※譲渡損失の繰越控除との併用も可能です。

※住宅とともに取得する敷地の費用に充てるため住宅に係る借入金と一体となって借り入れた借入金も対象となります。

制度期限▶2021年12月31日まで(11～13年目の控除は2020年12月31日まで)

対象▶2021年12月31日までの入居者

住宅ローン残高の一定額を最大13年間控除(2020年12月末まで)

申請について

必要な書類	取得先
住宅借入金等特別控除額の計算明細書	税務署
住民票の写し	市区町村
住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書	金融機関
家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しなど(家屋の床面積、新築又は取得の年月日、費用の額を明らかにする書類)	登記所(法務局)等
補助金等の交付を受けている場合は、その額を証する書類の写し	
給与所得者の場合は、勤務先から交付を受けた源泉徴収票(原本)	勤務先
認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書(認定住宅の場合)	
工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなど(認定住宅の場合)	
認定住宅の認定通知書の写し(認定住宅の場合)	
住宅用家屋証明書もしくはその写し又は認定住宅の建築証明書	

認定長期優良住宅とは

長期優良住宅を普及させるため、2009年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定長期優良住宅として認定を受けることができます。

新築住宅はもちろん、増改築でも認定を受けることができます。

長期優良住宅(新築)の認定基準の概要

劣化対策	劣化対策等級(構造躯体等)等級かつ構造の種類に応じた基準
耐震性	耐震等級(倒壊等防止)等級2
維持管理・更新の容易性	井戸管理対策等級(専用配管)等級3
可変性 (共同住宅等のみ)	躯体天井高さ2,650mm
バリアフリー性 (共同住宅等のみ)	高齢者配慮対策等級(共用部分)等級3
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級4
居住環境	良好な景観の形成、地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたもの
住戸面積	一戸建住宅75㎡以上、共同住宅等55㎡
維持保全計画	一定の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定

認定低炭素住宅とは

国民のエネルギー利用や地球温暖化問題に関する意識が高まっているなか、低炭素・循環型社会の構築を図ることなどを目的に、2012年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されました。

認定低炭素住宅は、低炭素建築物新築等計画の認定の申請を行い、所管行政庁の認定を受けた住宅です。認定を受けるには、省エネ基準と同等以上の断熱性・日射熱取得性を有すること、省エネ基準に比べて冷暖房や給湯などの一次エネルギー消費量を10%以上低く抑えることなどが求められています。

低炭素住宅の認定基準の概要

必須項目	外皮の性能 一次エネルギー消費量
選択的項目	低炭素化に資する措置を2項目以上講じること等
	節水対策
	エネルギーマネジメント
	ヒートアイランド対策
	建築物の低炭素化
	標準的な建築物と比べて、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの

