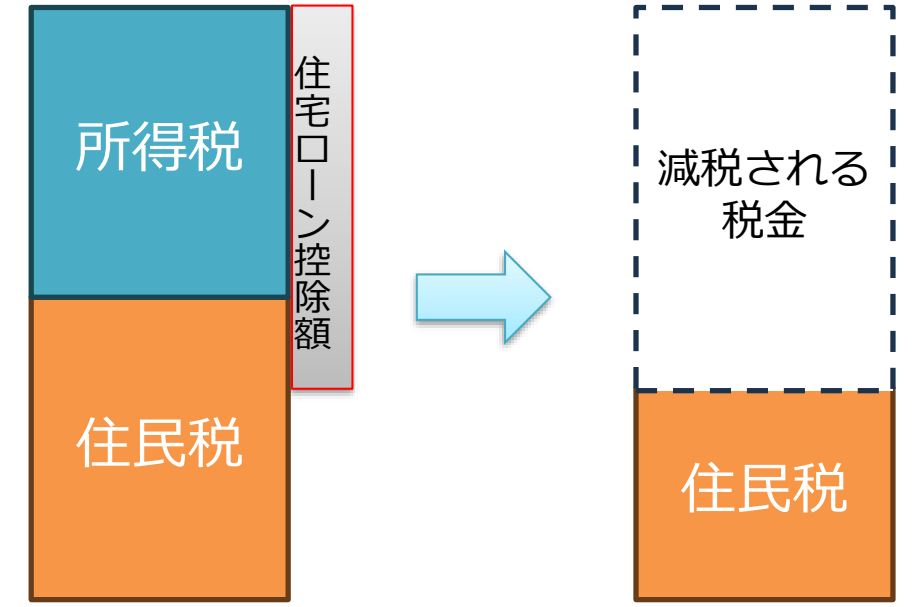
■ 住宅ローン控除の概要

住宅ローン控除とは？

個人が住宅ローンを利用して住宅の購入をしたい際に、一定要件を満たせば所得税の控除が受けられる制度です。
所得税から控除しきれない場合は、一定の金額まで翌年の住民税からも控除されます。

税額控除の為、節税効果が大きいのが特徴です。

住宅ローン控除は年々制度が変わっており、居住を開始した年の制度が適用されます。控除を利用する為には初回一度確定申告を行う必要があります。



住宅ローン控除の主な要件

【前提条件】
・住宅ローンを利用している（借入期間**10年以上**）

【物件の条件】
・建物の床面積が40㎡以上（登記簿面積）
・建物の床面積の2分の1以上が自己居住用に供している
・昭和57年1月1日以降の建築（または耐震基準適合証明書を取得している）

【所得要件】
・建物の床面積50㎡以上⇒所得2000万円以下
・建物の床面積40㎡以上50㎡未満⇒1000万円以下

【居住要件】
・6か月以内に入居
・控除を受ける年の12月31日まで引き続き居住

【その他の要件】
居住した年とその前2年間。その後3年間の計6年間に下記の譲渡所得税に関する特例を受けていないこと
・10年超え所有の軽減税率の特例
・マイホーム特例（3000万円控除）
・特定居住用財産の買い替え特例

住宅ローン控除制度の上限額

住宅ローン控除は物件の種別や家族構成によって上限額や控除期間が決まっています。

控除率：0.7%

物件種別	住宅性能	一般世帯	子育て世帯 若者夫婦世帯	控除期間
新築住宅 買取再販住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	4500万円	5000万円	13年
	ZEH水準省エネ住宅	3500万円	4500万円	
	省エネ基準適合住宅	2000万円 （2027年末まで）	3000万円 （2027年末まで）	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅	3500万円	4500万円	13年
	省エネ基準適合住宅	2000万円	3000万円	
	その他の住宅	2000万円		10年

子育て世帯・若者夫婦世帯要件	「19歳未満の子を有する世帯」または 「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

建物床面積40㎡～50㎡未満の控除

2025年まで既存住宅の床面積要件は50㎡以上が要件となっていましたが、2026年より40㎡以上でも住宅ローン控除が受けられるよう緩和されました。
ただし、所得が1000万円を超えてしまう人や子育て世帯等の上乗せ措置を利用する人は引き続き50㎡以上となります。

40㎡～50㎡未満の物件で住宅ローン控除を利用する場合は所得が1000万円以下でないと受けられず、受ける際も一般世帯の枠となります。

住宅ローン控除の取りこぼし

既存住宅の一般住宅等で制度上の控除上限額が低い場合には住宅ローン控除の取りこぼしが発生します。
物件価格や住宅ローンの年末残高が高い金額であったとしても、制度上の上限額が低いことにより住宅ローン控除の効果を最大限活かすことができません。

ワンポイント

住宅ローン控除をフルに活用するためには？

物件種別や世帯区分によっては住宅ローン控除で取りこぼしが発生するケースがあります。その場合はペアローンや連帯債務で住宅ローンを組むことによって住宅ローン控除のフルに活用することができます。

その他の知識

住宅の性能を証明する書類

住宅ローン控除は住宅の性能によって控除の枠が変わります。初年度の確定申告の際に購入した物件がどの性能の住宅かを証明するための書類を提出しなければなりません。

住宅の性能を表す書類はいくつか種類がありますが、住宅ローン控除の申告に使用できる書類は限られています。この書類が無いと例え基準を満たしている物件であってもその枠で住宅ローン控除を受けることができなくなります。

＜長期優良住宅・低炭素住宅＞
・認定通知書

＜ＺＥＨ水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅＞
・建設住宅性能評価書
・住宅省エネルギー性能証明書

※省エネ基準を証明するとして「BELS」や「フラット35S適合証明書」がありますが、これらの書類は住宅ローン控除の申請に使うことはできません。

旧耐震の不動産

昭和56年以前の建物は原則として住宅ローン控除を受けることはできません。ただし、現行の耐震基準と同等以上の耐震性能と証明できる「耐震基準適合証明書」を取得することで住宅ローン控除を受けることができます。

確定申告と年末調整

住宅ローン控除を受けるためには初年度のみ確定申告をする必要があります。会社員の場合、次年度からは会社の年末調整で控除を受けることができます。
この際は税務署が発行する**「住宅借入金等特別控除証明書」**を勤務先に提出します。
確定申告は管轄の税務署に提出する他に、e-taxを使ってインターネットから申告することもできます。

決済と入居が年を跨ぐ場合

住宅ローン控除の制度内容は毎年変更されます。決済と入居が年を跨ぐ場合はどちらの年の制度が適用されるかで控除額が変わる可能性があります。
住宅ローン控除では入居日が属する年の制度が適用されます。例えば2025年12月に決済・引渡しを受け、2026年1月に引越しをして入居をした場合は2026年の制度が適用されます。

控除期間内に世帯区分が変わった場合

世帯区分（子育て世帯や若者夫婦世帯等）によって控除額が変わります。控除期間内に家族構成の変化があったとしても、住宅ローン控除は入居時点での状況が13年間（10年間）続きます。