



## 21. 所得税の控除

### (1) 住宅借入金等特別控除(住宅ローン減税)

○対象となる人

住宅ローン等を利用し、マイホームの新築、取得又は増改築等をして居住の用に供した場合、一定の要件に当てはまれば所得税の税額控除が受けられます。控除できる期間や限度額は、住宅を居住の用に供した日や取得等の区分により異なります。

令和4年以後に入居の場合、控除額は、各年の住宅借入金等の年末残高×0.7%となります。認定住宅等（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、特定エネルギー消費性能向上住宅（ZEH水準省エネ住宅）、エネルギー消費性能向上住宅（省エネ基準適合住宅））の新築等に係る住宅借入金等特別控除を受ける場合、子育て世帯・若者夫婦世帯（19歳未満の扶養親族を有する者、又は、40歳未満であって配偶者を有する者又は40歳以上であって40歳未満の配偶者を有する者）については、控除限度額が引き上げとなっています。

また、令和8年度税制改正により、住宅ローン控除は令和8年から令和12年に入居した場合にも適用されることとなりました。（5年間の延長）

※下記の表の控除限度額の（ ）は子育て世帯・若者夫婦世帯の控除限度額

	対象者	平成19年1月1日から令和12年12月31日までに入居した人			
	控除期間	居住の用に供した日	取得等の区分	控除期間	控除限度額
住宅借入金等特別控除	各年控除 限度額 (R4年以後入居の場合)	令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	21万
		令和5年12月31日まで	既存住宅の取得、増改築	10年	14万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得 (省エネ基準への適合が要件)	10年	14万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得、増改築	10年	14万
		令和6年1月1日から 令和12年12月31日まで	既存住宅の取得、増改築	10年	14万
認定長期優良住宅 の新築等に係る 住宅借入金等特別控除の特例	各年控除 限度額 (R4年以後入居の場合)	令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	35万
		令和5年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万 (35万)
		令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万 (35万)
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万



		令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	既存住宅の取得	13年	24.5万 (31.5万)
認定低炭素住宅 の新築等に係る 住宅借入金等特 別控除の特例	対象者	平成24年12月4日から令和12年12月31日までに入居した人			
	控除期間 ・ 各年控除 限度額 (R4年以後入 居の場合)	居住の用に供した日	取得等の区分	控除 期間	控除 限度額
		令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	35万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万 (35万)
		令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万 (35万)
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	既存住宅の取得	13年	24.5万 (31.5万)		
特定エネルギー消 費性能向上住宅 (ZEH水準省エネ 住宅) の新築等に係る住 宅借入金等特別控 除の特例	対象者	令和4年1月1日から令和12年12月31日までに入居した人			
	控除期間 ・ 各年控除 限度額 (R4年以後入 居の場合)	居住の用に供した日	取得等の区分	控除 期間	控除 限度額
		令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	24.5万 (31.5万)
		令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	31.5万 (35万)
		令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	既存住宅の取得	13年	24.5万 (31.5万)		
エネルギー消費性 能向上住宅(省エ ネ基準適合住宅) の新築等に係る住 宅借入金等特別控 除の特例	対象者	令和4年1月1日から令和12年12月31日までに入居した人			
	控除期間 ・ 各年控除 限度額 (R4年以後入 居の場合)	居住の用に供した日	取得等の区分	控除 期間	控除 限度額
		令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	28万
		令和5年12月31日まで	既存住宅の取得	10年	21万
令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	子育て世帯・若者夫婦世帯で 新築・買取再販住宅の取得	13年	28万		



	令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	21万
		既存住宅の取得	10年	21万
	令和8年1月1日から 令和9年12月31日まで	新築・買取再販住宅の取得	13年	14万 (21万)
	令和8年1月1日から 令和12年12月31日まで	既存住宅の取得	13年	14万 (21万)

#### ○控除を受けるための手続き

必要書類を添付し、所得税の確定申告をしてください。

※給与所得者は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられます。

#### ○その他

- ①この控除を受けるには、一定の要件があります。
- ②合計所得金額が2,000万円を超える年分は、この控除を受けられません。
- ③入居した年の2年前から3年後までに譲渡所得の課税の特例（居住用財産の譲渡所得の特別控除など）の適用を受ける場合、この控除は受けられません。
- ④「住宅特定改修特別税額控除」又は「認定住宅新築等特別税額控除」を受ける場合この控除は受けられません。

## (2)住宅耐震改修特別控除(3年延長)

#### ○対象となる人

平成26年4月1日から令和10年12月31日までに、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限り、）の住宅耐震改修を行った場合、その年分の所得税について税額控除が受けられます。

#### ○控除を受けるための手続き

必要書類を添付し、所得税の確定申告をしてください。