

## 特別土地保有税（市町村税）

土地の供給や地価の抑制を、税制面から促進しようという意図から設けられた税金ですが、平成15年度以降、当分の間、新たな課税は行わないことになりました。

## 住宅借入金等特別控除

（令和4年1月1日から令和7年12月31日までに居住の用に供した場合）

住宅ローン等を利用して居住用の住宅の新築、新築住宅や既存（中古）住宅の購入又は増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、その入居した年分に応じて計算された控除額を所得税の額から控除することができます。

また、認定住宅や買取再販住宅等を取得した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特例計算した控除額を所得税の額から控除することができます。

なお、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額から補助金等の額を控除します。

### ■控除の要件と控除額

#### 1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

##### (1) 新築住宅を取得した場合

- ① 住宅取得の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ② 床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等（返済期間が10年以上の割賦返済）を利用していること。
- ④ 2以上の住宅を所有している場合は、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
- ⑤ 住宅の取得（その敷地を含みます）は、その取得時および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からの取得でないこと。
- ⑥ 贈与による住宅の取得でないこと。

（注）床面積が40㎡以上50㎡未満で、令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた特例居住用家屋または特例認定住宅等も含まれます。

- (2) 買取再販住宅を取得し、令和4年1月1日から令和7年12月31日の間に居住の用に供した場合、次の要件を満たす必要があります。

- ① (1)の要件にあてはまること。
- ② 宅地建物取引業者により特定の増改築等が行われた建築後使用されたことのある居住用家屋を購入した場合で、次の全ての要件にあてはまること。
- イ 取得時点で新築の日から10年以上経過していること。
- ロ 特定増改築等に係る工事費用の総額が、売買価格（税込）の20%（その金額が300万円を超える場合には300万円）以上であり、次の i 又は ii のいずれかの要件を満たしていること。
- i 特定増改築1～6号工事の費用計が100万円を超えていること。
- ii 特定増改築4～7号工事のいずれかの費用がそれぞれ50万円を超えていること。
- ハ 宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、上記ロの要件を満たす特定増改築等に係る工事を行った後の既存住宅について、宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得していること。
- 二 建築後使用されたことのある住宅で次のいずれかに該当すること。
- i 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること。
- ii 昭和56年12月31日以前に建築されたものは、次の(i)(ロ)のいずれかに該当すること
- (i) 取得の日2年以内に、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的規準に適合するものであると証明されたもの（耐震住宅）であること。
- (ロ) 上記 i および ii (i) に該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。
- なお、買取再販認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けるためには、上記 i または ii (i) に該当することが必要です。
- 上記② ii (ロ) のみに該当する場合は、買取再販住宅として住宅借入金等特別控除の対象となります。

(3) 既存（中古）住宅を取得した場合

① (1)の要件に当てはまること。

※既存住宅を取得後に増改築工事等を行った場合に、新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅取得の日から6か月以内に入居できなかった場合についても、一定の要件を満たせば適用できます。

② 建築後使用されたことのある住宅であり、(2)ニに当てはまること。

(4) 認定住宅等を取得した場合

① (1)から(3)の要件に当てはまること。

② 認定住宅等であると証明されたものであること。

(注)「認定住宅等」とは、認定長期優良住宅、低炭素建築物、低炭素建築物とみなされる特定建築物、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）をいいます。

(5) 増改築等をした場合

① 自己の所有している住宅で、自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること。

② 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。

③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。

④ 増改築等の工事であることにつき一定の証明がされたものであること。

⑤ 増改築等の工事費用が100万円を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。

⑥ (1)の③に掲げる住宅ローン等を利用していること。

## 2. 控除額の計算

- (1) 各居住年の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	年末残高限度額		控除率
平成26年1月～3月	10年間	2,000万円		1.0%
平成26年4月～令和元年9月		4,000万円（特定取得）(注1)		
		2,000万円（特定取得以外）		
令和元年10月～令和4年12月	10年間 又は 13年間 (注3)	1年目～10年目	4,000万円（特定取得・特別特定取得）(注2)	①と②のいずれか少ない金額 ① 1% ② 建物購入価格(税抜)×2%÷3
		11年目～13年目	2,000万円（上記以外）	
令和5年1月～令和5年12月	13年間 又は 10年間 (注4)	3,000万円		
		2,000万円（既存住宅の取得・増改築等）		
※令和6年1月～令和7年12月	10年間	2,000万円		0.7%

※居住年が令和6年1月～令和7年12月である場合の一般の新築住宅の適用要件

区分	適用要件
下記以外の一般の新築住宅 (床面積が50㎡以上)	次のいずれかに該当すること イ 令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。 ロ 令和6年6月30日までに建築されたものであること。
特例居住用家屋に該当するもの (床面積が40㎡以上50㎡未満)	令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。

(2) 認定住宅等の場合

居住年	控除期間	年末残高限度額		控除率
平成26年1月～3月	10年間	3,000万円		1.0%
平成26年4月～ 令和元年9月		5,000万円（特定取得）(注1)		
		3,000万円（特定取得以外）		
令和元年10月～ 令和4年12月	10年間 又は 13年間 (注3)	1年目～ 10年目	5,000万円（特定取得・特別特定取得）(注2) 3,000万円（上記以外）	①と②のいずれか少ない金額 ① 1% ② 建物購入価格(税抜)×2%÷3
		11年目～ 13年目	5,000万円（特別特定取得）	
令和5年1月～ 令和5年12月	13年間 (注4)	認定長期優良住宅・低炭素住宅…5,000万円 ZEH水準省エネ住宅 ……4,500万円 省エネ基準適合住宅 ……4,000万円		0.7%
令和6年1月～ 令和7年12月		認定長期優良住宅・低炭素住宅…4,500万円 ZEH水準省エネ住宅 ……3,500万円 省エネ基準適合住宅 ……3,000万円		

(注1) 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8%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住宅の取得等をいう。

(注2) 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住宅の取得等をいう。

(注3) 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、一定の要件を満たせば適用できます。詳しくは税務署へお問い合わせください。

(注4) 既存住宅の取得・増改築等の場合は10年間です。

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が2,000万円を超える年分。
- ② 住宅を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分。
- ③ 入居した年及びその年の前2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。
- ④ 入居した年の後3年以内の所得税について、居住した住宅以外を譲渡し、③の特例を受けている場合など。

## ■控除を受けるための手続

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、それぞれ計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

### (1) 新築又は新築住宅の取得をした場合（最初の年分）

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ 交付を受ける補助金等の額や住宅取得等資金の特例を受けた場合のその額を証する書類
- ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ⑤ 土地の登記事項証明書（土地の購入がある場合）
- ⑥ 土地の売買契約書の写し（土地の購入がある場合）

(注) ①と⑤については、計算明細書への「不動産番号等」の記載または写しの添付でも可。

### (2) 買取再販住宅を取得した場合

- ① 上記（1）の書類
- ② 建築士が発行した増改築等工事証明書等
- ③ 買取再販住宅または買取再販認定住宅等において、家屋に行う給排水管または雨水侵入防止部分の修繕または模様替えがある場合  
住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証証明書」
- ④ 昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合
  - i 取得の日前2年以内に耐震基準に適合する場合  
耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書写し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証証明書のいずれか一つの書類
  - ii 取得の日までに耐震改修を申請し、居住日までに耐震基準に適合する場合
    - i の種類および耐震改修計画に認定申請書、耐震基準適合証明申請書、建設住宅性能評価申請書、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書のいずれか一つの写し
- ⑤ 長期優良住宅の認定を受けた者と住宅借入金等特別控除を受ける者が異なる場合  
地位の承継に係る承認通知書写し

(3) 既存住宅を取得した場合（最初の年分）

- ① (1)の書類
- ② 昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合は、(2)の④ i または ii の書類

(4) 認定住宅等を取得した場合

- ① 上記(1) (2)、(3) の書類
- ② 認定長期優良住宅の場合、次の書類
  - (イ) 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し
  - (ロ) 住宅用家屋証明書又は認定長期優良住宅建築証明書
  - (ハ) 長期優良住宅の認定を受けた者と住宅借入金等特別控除を受ける者が異なる場合、地位の承継に係る承認通知書写し。
- ③ 認定低炭素住宅の場合、次の書類
  - (イ) 低炭素建築物新築等計画認定通知書写し
  - (ロ) 住宅用家屋証明書又は認定低炭素住宅建築証明書
- ④ 特定エネルギー消費性能向上住宅（ZEH水準省エネ住宅）の場合、住宅省エネルギー性能証明書又は建築住宅性能評価書写し。

(5) 増改築等をした場合（最初の年分）

- ① (1)の①から④の書類
- ② 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は増改築等工事証明書

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [[www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## バリアフリー改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

特定個人が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供する住宅について、一定のバリアフリー改修工事（高齢者等居住改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

### ■控除の要件と控除額

#### 1. 控除の要件

(1) 特定個人（次のいずれかに該当する居住者）

- ① 年齢が50歳以上の者。
- ② 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者。
- ③ 所得税法に規定する障害者に該当する者。
- ④ 上記②又は③のいずれかに該当する者又は65歳以上の親族と同居を常況としている者。

(2) 対象となるバリアフリー改修工事

- ① 高齢者等居住改修工事等
  - イ 廊下の拡幅                      □ 階段の勾配の緩和      ハ 浴室改良
  - ニ 便所改良                      ホ 手すりの設置              ヘ 屋内の段差の解消
  - ト 床の段差を解消する工事
- ② ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(3) バリアフリー改修工事の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ バリアフリー改修工事の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ バリアフリー改修工事後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。



## 2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成26年4月～ 令和3年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	250万円	2%
			750万円	1%
令和4年1月1日～ 令和5年12月31日	1年間	控除額の計算方法については、令和3年12月31日までに居住された場合から変更されています。詳しくは、国税庁のホームページ【 <a href="http://www.nta.go.jp">www.nta.go.jp</a> 】をご覧くださいか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。		

### ■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 増改築等工事証明書
- ③ 補助金等及び住宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類
- ④ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

※ 令和3年12月31日以前に居住した場合など、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ【[www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)】をご覧くださいか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## 一般断熱改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

居住者が、その者の所有する住宅で、その者の居住の用に供する住宅について、一定の省エネ改修工事（一般断熱改修工事）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

### ■控除の要件と控除額

#### 1. 控除の要件

##### (1) 対象となる増改築等

居室の窓の改修工事、またはその工事と併せて行う床等の断熱工事、天井の断熱工事もしくは壁の断熱工事で、その改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となる工事。

##### (2) 増改築等の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 一般断熱改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 自己の居住用部分の工事費用が総額の1/2以上であること。

#### 2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成26年4月～ 令和3年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	250万円	2%
			750万円	1%
令和4年1月1日～ 令和5年12月31日	1年間	控除額の計算方法については、令和3年12月31日までに居住された場合から変更されています。詳しくは、国税庁のホームページ〔 <a href="http://www.nta.go.jp">www.nta.go.jp</a> 〕をご覧ください。最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。		

## ■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 増改築等工事証明書
- ③ 補助金等の額を証する書類

※ 令和3年12月31日以前に居住した場合など、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## 既存住宅の耐震改修をした場合の住宅耐震改修特別控除

居住者が、平成26年4月1日から令和5年12月31日までの間に、昭和56年5月31日以前に建築されたその者の居住の用に供する住宅について耐震改修をしてその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

## ■控除の要件と控除額

### 1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 申請者の居住の用に供する住宅であること。
- ② 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合していないものであること。
- ③ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。

### 2. 控除額の計算

対象工事完了年、改修費用の限度額及び控除率は次のとおりです。

工事完了年	改修費用の限度額	控除率
平成21年1月1日～ 令和3年12月31日	次の①と②のいずれか少ない金額 ① 住宅耐震改修に要した費用の額 ② 耐震工事の標準的な費用の額	10%
令和4年1月1日～ 令和5年12月31日	控除額の計算方法については、令和3年12月31日までに居住された場合から変更されています。詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。	

## ■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書
- ② 家屋の登記事項証明書その他の書類でその家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類
- ③ 補助金等の額を証する書類

なお、①対象物件が当該制度の適用される計画区域内にあるかどうか、②耐震改修が証明書の発行を受けられるかどうか、③耐震改修の費用の額の計算方法などについては、物件所在地の都道府県又は市町村の建築部局又は住宅部局にお問い合わせください。

また、この制度は、住宅借入金等特別控除と重複して適用ができません。

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## 認定住宅新築等特別税額控除

居住者が、認定住宅（注）を新築又は取得してその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額（最高65万円）をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

また、入居した年分に控除不足額等がある場合には、その翌年の所得税の額から控除することができます。

なお、住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

（注）対象となる認定住宅等とは

種類	居住開始時期
認定長期優良住宅	平成21年6月4日～ 令和5年12月31日
認定低炭素住宅	平成26年4月1日～ 令和5年12月31日
特定エネルギー消費性能向上住宅 （ZEH水準省エネ住宅）	令和4年1月1日～ 令和5年12月31日

## ■控除の要件と控除額

### 1. 控除の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 新築又は取得の日から6か月以内に入居していること。
- ② 住宅の床面積が50㎡以上であること。
- ③ 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されていること。
- ④ 認定住宅等であると証明されたものであること。

### 2. 控除額の計算

対象居住年、費用の額の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	費用の額の限度額（最高650万）	控除率
平成26年4月1日～ 令和3年12月31日	認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額 （構造の区分別の床面積×1㎡当たりの標準的な費用の額）	10%
令和4年1月1日～ 令和5年12月31日	認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用の額 （認定住宅等の床面積×45,300円/㎡）	10%

### 3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 入居した年及びその年の前2年以内の所得税について、居住用財産の譲渡所得特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合。
- ③ 入居した年の翌年以後3年以内に居住した住宅以外の一定の資産を譲渡し、②の譲渡所得の課税の特例を受けている場合

## ■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書等（構造ごとの床面積を明らかにする書類）
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ その他（住宅の種別によって異なります）。

※ 上記③の詳細、要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## 住宅の多世帯同居改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

自己の有する居住用の家屋について、多世帯同居改修工事等を含む増改築等を行い、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

### ■控除の要件と控除額

#### 1. 控除の要件

- (1) 対象となる増改築等工事

ア キッチン    イ 浴室    ウ トイレ    エ 玄関

- (2) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 上記アからエまでのいずれかを増設すること。
- ② 改修後、上記アからエまでのうち、いずれか2つ以上が複数となること。
- ③ 対象工事の費用が50万円超であること。

#### 2. 控除額の計算

次のいずれかの特例を適用することができます。

- (1) ローン控除の特例
- (2) 税額控除の特例

#### 3. 控除が受けられない場合

本特例は、住宅借入金等特別控除の税額控除との選択適用となります。また、次の場合は、本特例の適用を受けることができません。

- ① その年分の合計所得金額が3,000万円を超えるとき
- ② その年の前年以前3年内の各年分において同じ家屋で本税額の控除の適用を受けたとき（税額控除の特例を選択した場合に限る。）

## ■控除を受けるための手続き

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>① 家屋の登記事項証明書</li><li>② 増改築等工事証明書（多世帯同居改修工事等の証明書）</li><li>③ 補助金等の額を証する書類</li></ol> |
|---|

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [[www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

## 住宅の耐久性向上改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除

自己の有する家屋に一定の耐久性向上改修工事を行い、当該家屋を平成29年4月1日から令和5年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。ただし、住宅耐震改修や一般省エネ改修工事と併せて行った場合に適用となります。