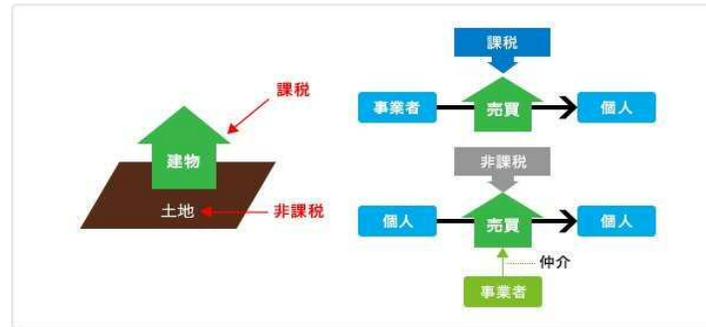


住宅ローン控除と
すまい給付金について

住宅ローン減税税制

●住宅における消費税の取扱いについて

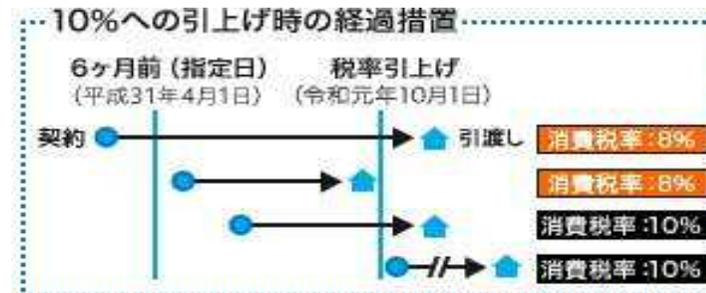
住宅を取得する際、土地と建物を購入（注文）することになりますが、消費税が課税されるのは建物のみであり、土地は非課税となっています。また、中古住宅の売買については、「事業者が行った資産の譲渡等には、（中略）消費税を課する」とされており、事業者が住宅を買い取りして個人に売る「買取再販」は課税対象となりますが、売主が事業者ではない個人間の売買は非課税です。



●経過措置の内容

消費税の額は、引渡し時点の税率により決定します。住宅は契約から引渡しまで長期間を要する 경우가多く、例えば注文住宅であれば数ヶ月かかるのが通常です。一方で、引渡し時期により消費税率が変わるとなると、安心して契約を締結することができません。

このため、住宅については、半年前の指定日の前日（10%引上げ時は平成31年3月31日）までに契約したもののについては、仮に引渡し時が税率引上げの基準日以降になっても、引上げ前の税率を適用することとされています。



●制度の概要

住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です。毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の1%が10年間に渡り所得税の額から控除されます（住宅の取得対価の計算においてはすまい給付金の額は控除されます）。また、所得税からは控除しきれない場合には、住民税からも一部控除されます。

加えて、消費税率10%が適用される住宅の取得をして、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に入居した場合には、控除期間が3年間延長されます。^{※1}

居住開始時期・消費税率による控除額等は下表でご確認ください。なお、申請は、住宅ローンを借入れる者が個人単位で申請します。世帯単位ではないことに注意してください。

居住開始時期	～平成26年3月	平成26年4月～令和3年12月 ^{※2}	
			令和元年10月～ 令和2年12月 ^{※3}
控除期間	10年間	10年間	13年間
控除率	1%	1%	1%
最大控除額	2,000万円 ^{※4-1} ×1% ×10年 =200万円	4,000万円 ^{※4-2} ×1% ×10年 =400万円	[1～10年目] 4,000万円 ^{※4-2} ×1% ×10年 =400万円 [11～13年目] ^{※1} 参照
住民税からの 控除上限額	9.75万円/年 (前年度課税所得×5%)	13.65万円/年 (前年度課税所得×7%)	13.65万円/年 (前年度課税所得×7%)
主な要件	①床面積が50m ² 以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること など		

※1 11年目～13年目は、以下の①②のうちいずれか少ない方の金額が3年間に渡り所得税の額等から控除される。

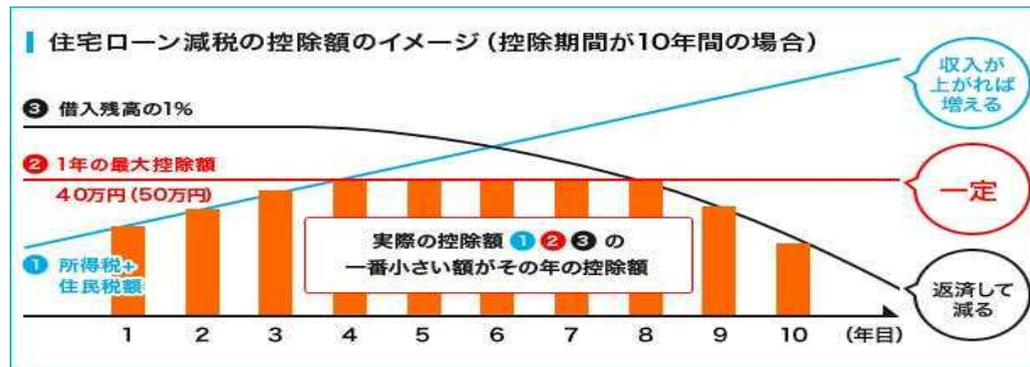
①住宅ローン残高又は住宅の取得対価（上限4,000万円^{※4-2}）のうちいずれか少ない方の金額の1%

②建物の取得価格（上限4,000万円^{※4-2}）の2%÷3

※2 平成26年4月以降でも経過措置により5%の消費税率が適用される場合や消費税が非課税とされている中古住宅の個人間売買などは平成26年3月までの措置を適用。

※3 消費税率10%が適用される住宅の取得をした場合。

※4 新築・未使用の長期優良住宅、低炭素住宅の場合はそれぞれ3,000万円（^{※4-1}）、5,000万円（^{※4-2}）。



注 あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。
控除期間が13年間の場合、1～10年目は上図と同様です。
11～13年目は①②③と「建物の取得価格の2%÷3」を比較し、一番小さい額がその年の控除額となります。

消費税率の引上げは、平成26年4月に8%、令和元年10月に10%と二段階に分けて行われますが、住宅ローン減税は、居住開始時期・消費税率により拡充内容が異なります。



●対象住宅

住宅ローン減税は、新築住宅だけでなく中古住宅も対象となります。また、増築や一定規模以上の修繕・模様替え、省エネ・バリアフリー改修なども100万円以上の工事費の場合は、住宅ローン減税の対象となります。ただし、省エネやバリアフリーの場合は、別のリフォーム減税（特定増改築等住宅借入金等特別控除）の方が有利な場合がありますので、よくご確認ください。（リフォーム減税との重複利用はできません。）

<住宅ローン減税の対象>

新築住宅

中古住宅
(要件あり)

増築
リフォーム
(要件あり)

●住宅ローン減税の対象となる増築、リフォーム工事

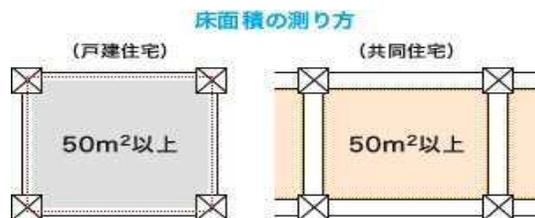
- 1、増改築、建築基準法に規定する大規模な修繕又は大規模の模様替えの工事
- 2、マンションの専有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事
- 3、家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事
- 4、耐震改修工事（現行耐震基準への適合）
- 5、一定のバリアフリー改修工事
- 6、一定の省エネ改修工事

●自ら居住すること

住宅ローン減税を受けられるのは「居住の用に供した場合」とされています。また、住宅の引渡し又は工事の完了から6ヶ月以内に、減税を受けようとする者が自ら居住する必要がある、居住の実態は住民票により確認することとなります。このため、別荘などのセカンドハウスや賃貸用の住宅は対象となりません。

●床面積が50m²以上であること

対象となる住宅の床面積が50m²以上であることが要件となっています。この床面積の測定方法は不動産登記上の床面積と同じであり、戸建住宅の場合は壁心、共同住宅の場合は内法により測定することとなっています。



【不動産登記規則】

(建物の床面積)

第百十五条 建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

●耐震性能を有していること（中古住宅の場合）

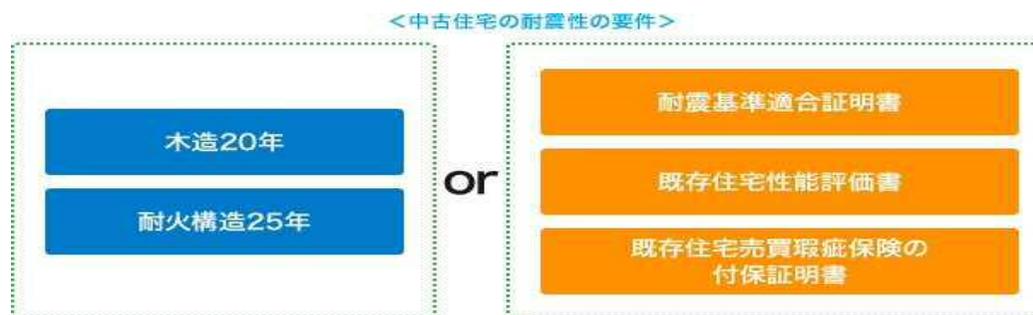
新築住宅は現在の建築基準法に基づき設計され、建築確認を受けていますが、中古住宅の場合、建築年代によっては現行の耐震基準を満たしていない場合があります。このため、中古住宅を購入する場合に住宅ローン減税を受けるためには、耐震性能を有していることを別途確認する必要があります、次のいずれかに適合することが要件となります。

ア：築年数が一定年数以下であること

- ・耐火建築物以外の場合（木造など）：20年以内に建築された住宅であること
- ・耐火建築物*の場合：25年以内に建築された住宅であること
※鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造など

イ：以下のいずれかにより現行の耐震基準に適合していることが確認された住宅であること

- ・耐震基準適合証明書
国土交通大臣が定める耐震基準に適合していることについて、建築士等が証明したもの
- ・既存住宅性能評価書（耐震等級1以上）
既存住宅性能評価において、耐震等級1以上が確認されたもの
- ・既存住宅売買瑕疵保険に加入
住宅瑕疵担保責任保険法人による中古住宅の検査と保証がセットになった保険（既存住宅売買瑕疵保険）に加入していること。同保険への加入には現行の耐震基準に適合していることが要件とされている。【平成25年度税制改正により追加】



【既存住宅売買瑕疵保険】

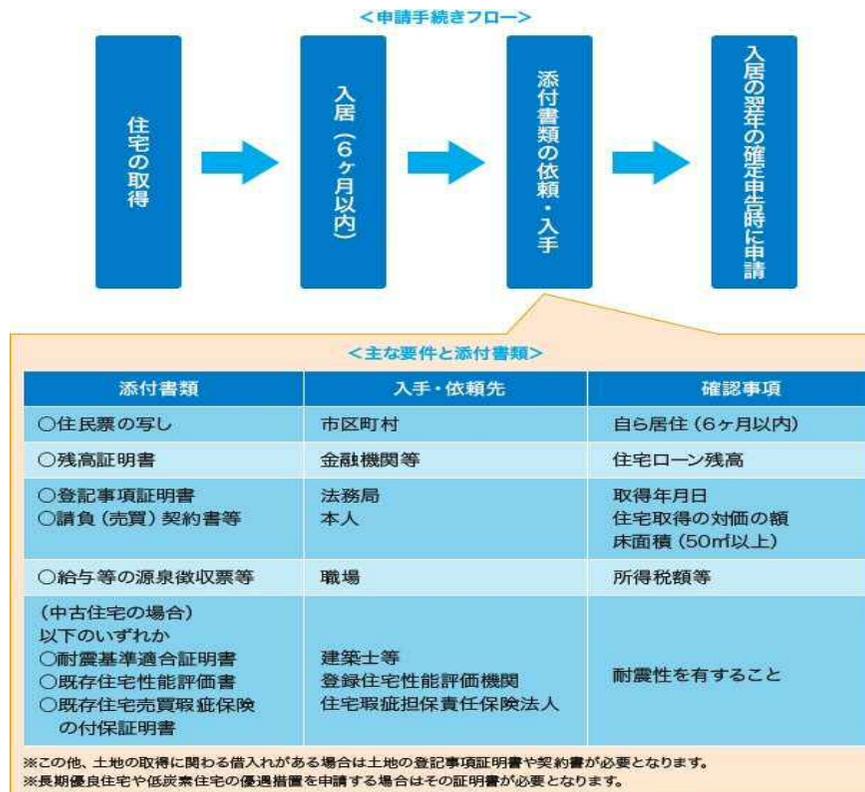
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の保険会社（保険法人）が引き受ける保険であり、「既存住宅売買瑕疵保険」は、中古住宅についての欠陥を保証する保険です。なお、宅建業者による買取再販型と、個人間売買型の二種類の保険商品があります。

●その他の主な要件

- 借入金の償還期間が10年以上であること
- 合計所得金額が3000万円以下であること（3000万円を超える年は住宅ローン控除が利用できない）
- 増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

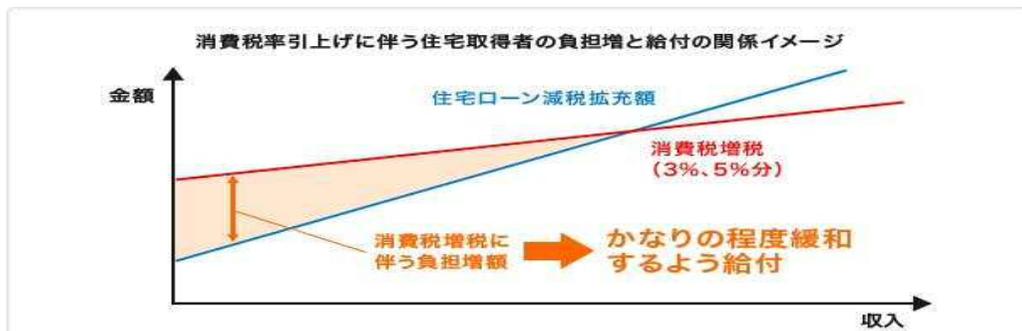
●申請方法

住宅ローン減税は、入居した年の収入についての申告を行う際、つまり翌年の確定申告時に、税務署に必要書類を提出します。なお、給与所得者の場合、2年目からは勤め先にローンの残高証明書を提出することで、年末調整で控除を受けることができます。



すまい給付金

すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために創設した制度です。住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低いほどその効果が小さくなります。すまい給付金制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。



すまい給付金の対象者

すまい給付金は、

- ・住宅を取得し登記上の持分を保有するとともにその住宅に自分で居住する
- ・収入が一定以下

の方が対象です。また、住宅ローンを利用しないで住宅を取得する現金取得者については、年齢が50才以上の方^{※1}が対象となります。

主な要件

- 1、住宅の所有者：不動産登記上の持分保有者
- 2、住宅の居住者：住民票において、取得した住宅への居住が確認できる者
- 3、収入が一定以下の者 [8%時] 収入額の目安が510万円^{※2}以下 [10%時] 収入額の目安が775万円^{※2}以下
- 4、（住宅ローンを利用しない場合のみ）年齢が50才以上の者^{※1}

※1 10%時には、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）の要件が追加されます。

※2 夫婦（妻は収入なし）及び中学生以下の子供が2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

住宅ローンとは

すまい給付金上の住宅ローンの定義は、以下の3点を満たすものを指します。

- 1、自ら居住する住宅の取得のために必要な借入金であること
- 2、償還期間が5年以上の借入れであること
- 3、金融機関等からの借入金であること

(住宅ローン減税の対象となる住宅ローン貸出金融機関と同じ)

※親類・知人などからの借入金は、住宅ローンとは見なしませんので、ご注意ください。

給付対象となる住宅の要件

すまい給付金は、良質な住宅ストックの形成を促す目的もあるため、住宅の質に関する一定の要件を満たした住宅が対象となります。なお、中古住宅については、宅地建物取引業者による買取再販など、消費税の課税対象となる住宅取得が対象となります(消費税が非課税とされている個人間売買の中古住宅は対象外となりますのでご注意ください。)

主な要件

- ・引上げ後の消費税率が適用されること
- ・床面積が50m²以上であること
- ・第三者機関の検査を受けた住宅であること 等

※新築住宅/中古再販住宅、住宅ローン利用の有無で要件が異なりますのでご注意ください。

給付要件とは

- 1、住宅取得に当たって住宅ローンを利用しているか利用していないか
 - 2、取得する住宅が新築住宅であるか中古再販住宅であるか
- によりそれぞれ異なる要件となっています。

いずれの場合でも、給付要件は、

- a、住宅ローン減税の対象となる住宅そのものの要件
- b、すまい給付金独自の要件

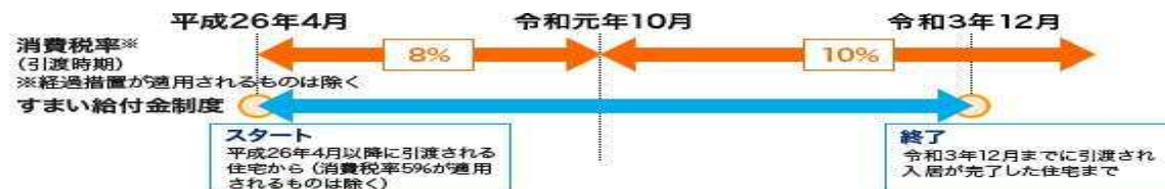
が設定されています。

	新築住宅	中古再販住宅
a.住宅ローン減税の対象住宅要件	床面積 床面積が50㎡以上である住宅	床面積 床面積が50㎡以上である住宅 耐震性 現行の耐震基準を満たす住宅
b.すまい給付金独自の要件	施工中等の検査 施工中等に第三者の現場検査を受け一定の品質が確認された住宅 (例：住宅瑕疵担保責任保険加入住宅) 住宅ローン利用者の場合 住宅取得者年齢等 年齢が50才以上の者※ 一定の性能の確保 フラット35Sの基準を満たす住宅 住宅ローン利用がない場合(現金取得者)	売買時等の検査 売買時等に第三者の検査を受け一定の品質が確認された住宅 (例：既存住宅売買瑕疵保険加入住宅) 住宅ローン利用者の場合 住宅取得者年齢等 年齢が50才以上の者※ 住宅ローン利用がない場合(現金取得者)

※10%時には、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）の要件が追加されます。

すまい給付金制度の実施期間

すまい給付金制度は、消費税率の上げられる平成26年4月以降に引渡された住宅から、税制面での特例が措置される令和3年12月までに引渡され入居が完了した住宅を対象に実施しています。
 なお、給付対象は引上げ後の消費税率が適用された住宅となりますのでご注意ください（消費税率5%が適用される住宅は給付対象外です。）。



すまい給付金の申請方法

すまい給付金の申請は、住宅取得者（持分保有者）がそれぞれ行います。例えば、1つの住宅に居住する不動産登記上の持分保有者が複数名いる場合は、それぞれが申請してください。

また、取得した住宅に居住した後に、給付申請書に必要な書類を添付して申請することが必要です。申請は、全国に設置するすまい給付金申請窓口への持参またはすまい給付金事務局への郵送により行うことができます

給付金額について

給付額は、住宅取得者の収入及び不動産登記上の持分割合により決まります。具体的には、持分保有者1名の場合の給付額を給付基礎額とし、収入に応じて決まる給付基礎額に持分割合を乗じた額が給付額となります。

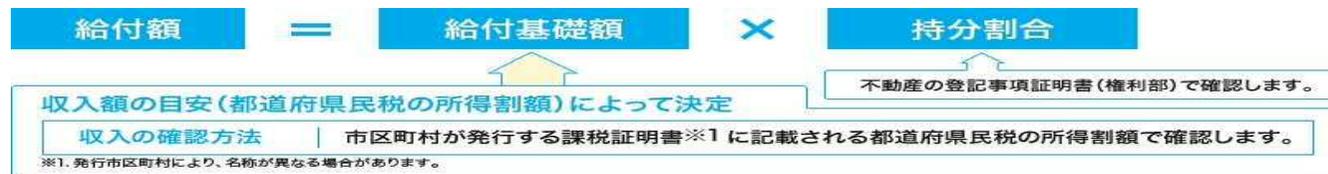
収入については、給与所得者のいわゆる「額面収入」ではなく、都道府県民税の所得割額に基づき決定します。給付申請をするときは、必ず、引越し前の住宅の所在する市区町村発行の個人住民税の課税証明書（以下、「課税証明書」）を入手し「都道府県民税の所得割額」を確認してください。

課税証明書は、毎年5～6月頃に、当年度分の発行が開始されます。このため、本制度では、[住宅の引渡しを受ける時期により申請に必要な課税証明書の年度を定めています](#)のでご注意ください。

給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。

収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。



収入について

収入（額面収入）から給付額を算出できる簡易的なシミュレーションは

<http://sumai-kyufu.jp/simulation/index.html>

給付額を算定する給付基礎額は、収入に応じて決まります。すまい給付金制度では、収入（所得）を全国一律に把握することが難しいため、収入に代わり、収入に応じて決まる都道府県民税の所得割額を用いて給付基礎額を決定する仕組みとしています。

都道府県民税の所得割額と課税証明書（非課税証明書）について

都道府県民税の所得割額は、市区町村が発行する課税証明書（住民税非課税者の場合は非課税証明書）により確認します。課税証明書では、発行年度の前の年の収入（例えば平成29年度課税証明書であれば、平成28年1月～12月の収入）により決定される都道府県民税の所得割額が証明されます。

すまい給付金制度では、新たに取得する住宅の引渡時期により、確認する課税証明書の発行年度が決まっていますので、ご注意ください。

都道府県民税の所得割額は、課税証明書の発行年度の1月1日時点（例えば、平成29年度課税証明書であれば平成29年1月1日時点）に居住していた市区町村から発行されます。このため、給付を受けるためには、取得した住宅の前の住宅等の所在する市区町村から発行される課税証明書を取得し、都道府県民税の所得割額を確認した上で申請してください。

課税証明書発行時期と証明される所得期間の関係

所得を証明する課税証明書は、毎年6月頃に前年分の所得に更新されますが、市町村によって切り替え時期が異なるため、すまい給付金では、7月1日を一律切り替え時期としています。



住宅引渡し時期と給付金算定の前提となる課税証明書の発行年度について

給付金額決定のための課税証明書の発行年度は、引渡しを受けた時期により決まります。

例1. 平成29年4月に引渡しを受ける → 平成28年度課税証明書（証明されるのは平成27年の収入）の所得割額により給付金を算定

例2. 平成29年8月に引渡しを受ける → 平成29年度課税証明書（証明されるのは平成28年の収入）の所得割額により給付金を算定

引渡し時期 (年月)	平成26年		平成27年		平成28年		平成29年	
	4～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月
課税証明書 発行年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成27年度	平成28年度	平成28年度	平成29年度	平成29年度
対象となる 収入期間	平成24年 (1～12月)	平成25年 (1～12月)	平成26年 (1～12月)	平成26年 (1～12月)	平成27年 (1～12月)	平成27年 (1～12月)	平成28年 (1～12月)	平成28年 (1～12月)

引渡し時期 (年月)	平成30年		平成31年・令和元年		令和2年		令和3年	
	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月	1～6月	7～12月
課税証明書 発行年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 (平成31年度)	令和元年度 (平成31年度)	令和2年度	令和2年度	令和3年度	令和3年度
対象となる 収入期間	平成28年 (1～12月)	平成29年 (1～12月)	平成30年 (1～12月)	平成30年 (1～12月)	平成31年・令和元年 (1～12月)	平成31年・令和元年 (1～12月)	令和2年 (1～12月)	令和2年 (1～12月)

収入（額面収入）と都道府県民税所得割額について

都道府県民税の所得割額は、給与所得者のいわゆる額面収入から、経費相当（給与所得控除）や世帯属性に伴う控除などの各種項目を控除した額に都道府県民税率を乗じた額から調整控除の額を引いて算出します。

収入額と都道府県民税の所得割額の関係は世帯の構成等により異なります。

対象となる新築住宅とは

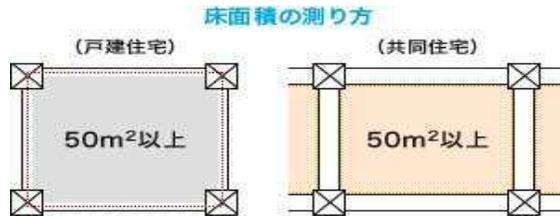
対象となる新築住宅は、「人の居住の用に供したことの無い住宅であって、工事完了から1年以内のもの」をいいます。また、「住宅」とは「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指します。新築住宅及び住宅の定義は、住宅の品質確保の促進等に関する法律や特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律における扱いと同じです。

取得する住宅が新築住宅である場合の給付要件は以下のとおりです。

・床面積

床面積が50m²以上である住宅

注意！床面積は不動産登記上の床面積です。共同住宅では、契約書等に記載される壁芯寸法（壁の中心線による面積）ではなく内法寸法による面積となりますので、ご注意ください。



【不動産登記規則】

(建物の床面積)

第百十五条 建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

施工中の検査

施工中等に第三者の現場検査をうけ一定の品質が確認される以下の1～3のいずれかに該当する住宅

- 1、住宅瑕疵担保責任保険（建設業許可を有さないものが加入する住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）へ加入した住宅
- 2、建設住宅性能表示を利用する住宅
- 3、住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅

注意！いずれの検査も、原則として施工中に検査を行うものであるため、着工前に申し込みが必要となりますので、ご注意ください。

対象となる中古住宅とは

給付の対象となる中古住宅は、売主が宅地建物取引業者である中古住宅（中古再販住宅）だけです。中古住宅の売買は売主が個人であることが多いのですが、この場合は消費税が課税されません。このため、給付対象は、消費税の課税対象となる中古再販住宅だけとなります。



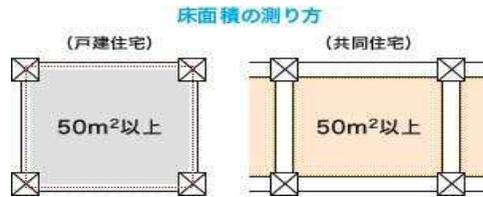
※売買契約書の売主が宅地建物取引業者であることが必要です。

取得する住宅が中古住宅である場合の給付要件は以下のとおりです。

床面積

床面積が50m²以上である住宅

注意！床面積は不動産登記上の床面積です。共同住宅では、契約書等に記載される壁芯寸法（壁の中心線による面積）ではなく内法寸法による面積となりますので、ご注意ください。



【不動産登記規則】

（建物の床面積）

第百十五条 建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

売買時等の検査

売買時等に第三者の現場検査を受け現行の耐震基準及び一定の品質が確認された以下の1～3のいずれかに該当する住宅

1、既存住宅売買瑕疵保険へ加入した住宅

2、既存住宅性能表示制度を利用した住宅（耐震等級1以上のものに限る）

3、建設後10年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険（人の居住の用に供したことがない住宅を目的とする住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）に加入している住宅又は建設住宅性能表示を利用している住宅

【新築住宅の場合】

●住宅ローンを利用している場合は、住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅または住宅性能表示制度を利用した住宅など施工中に検査を受けている住宅が対象

●住宅ローンの利用がない場合は、施工中に検査を受けていることに加え、フラット35Sと同等の基準を満たす等の住宅が対象

【中古住宅の場合】

●給付の対象となるのは、売主が宅地建物取引業者である中古住宅

●住宅ローンを利用する場合、既存住宅売買瑕疵保険への加入など、売買時に検査を受けている中古住宅が対象

●住宅ローンの利用がない場合、年齢が50才以上の者が取得する住宅が対象

※10%時には、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）の要件が追加されます。