
不動産の購入後、手続きを行う ことで税金の負担が減る制度



個人がローンを組んで住宅を購入したとき

住宅ローン控除（減税措置）

住宅の購入時や新築、増改築時に住宅ローン等を利用した場合には、住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）が適用できます。

住宅ローン控除とは、個人が住宅の新築または既存の住宅用家屋の取得、もしくは増改築を行い、居住の用に供した場合で、返済期間10年以上の住宅ローンがあり、一定の要件を満たした場合に、居住を開始した年以後10年間にわたり、各年分の所得税額から年末時点の住宅ローン残高の1%相当額を控除できる制度です。

住宅ローン控除は平成31年6月30日までに入居した場合に適用されます。また、消費税が8%に上げられたことに伴い、平成26年4月以後の入居については、消費税負担増を緩和するための措置が取られています。

控除額

1. 一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高限度額	控除率	10年間の 最高控除額
H26.4～H31.6	10年間	4,000万円	1%	400万円

2. 認定長期優良長期住宅や認定低炭素住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高限度額	控除率	10年間の 最高控除額
H26.4～H31.6	10年間	5,000万円	1%	500万円

所得から控除しきれなかった控除額は、翌年の住民税から控除することができます。控除できる金額は、前年の所得税の総所得金額等の7%相当額（上限136,500円）です。なお、所得税及び住民税いずれも、事業者でない個人から中古住宅を購入する等、住宅家屋に対する消費税を負担しない場合は、前年の所得税の総所得金額等の5%相当額（上限97,500円）の控除額が適用されます。

住宅ローン控除の主な適用要件

住宅ローンの要件	自己居住用の住宅とその敷地の取得のためのローン。 返済期間が10年以上。 ローン金利が、金利動向を勘案して定められた利率以上。
住宅の要件	床面積50㎡以上で、床面積の2分の1以上が居住用部分。 同一生計の親族等から購入したものではない住宅。 中古住宅の場合、次のいずれかを満たすこと。 <ul style="list-style-type: none">・ 築後20年（耐火建築物は25年）以内。・ 新耐震基準に適合するもの（既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のものも含む）・ 耐震基準に適合しない中古住宅で、取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、居住の用に供する日までに耐震改修工事を完了している等の要件を満たしているもの（平成26年4月1日以後の取得）。 増改築（一定の耐震改修工事を含む）の場合は、増改築後の床面積が上記を見たとし、工事費が100万円（補助金等を除く）を超えること。 認定優良住宅の場合は、平成21年6月4日施行の長期優良住宅普及促進法に基づいて、住宅の構造・設備が一定の認定基準を見たとしていること。
その他の要件	その年の合計所得金額が3,000万円以下。 取得後6ヶ月以内に居住し、原則として年末まで住み続けている。 年末に住宅ローン等の借入金残高がある。 居住した年及びその前後2年間の合計5年間に、居住用財産の3,000万円の特別控除等の特例を受けていない。

なお、いったん居住した後であれば、転勤等のやむを得ない事情で年末まで引き続き居住できなくなったとしても、その後再入居した時に再適用が受けられます。再適用には、いったん居住したことを証明する書面、控除金額の明細書、再居住を証明する書面等が必要です。（平成25年1月1日以後の転居から適用）



個人がローンを組まずに住宅を購入したとき

認定長期優良住宅

認定長期優良住宅・認定低炭素住宅については、住宅ローンを利用しない場合でも所得税の特別控除を受けることができる制度があります。

適用要件

以下の2つの要件をいずれも満たす場合に特別控除が適用できます。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた長期優良住宅、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素住宅（以下「認定住宅」という）を新築した、もしくは、建築後未使用の認定住宅を取得した。

以下の期間中に居住した。

認定長期優良住宅	平成21年6月4日から平成31年6月30日まで
認定低炭素住宅	平成26年4月1日から平成31年6月30日まで

但し、次の場合には適用できません。

その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合。

住宅ローン控除を適用する場合。

居住の用に供した年の前後2年間ずつ、合計5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法31の3)及び居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35)の適用を受けた場合。

控除の内容

次の算式による控除額を、居住年分の所得税額から控除します。居住年の所得税額から控除しれなかった金額は、翌年の所得税額から控除できます。

$$\text{控除額} = \text{控除対象額 (1)} \times 10\%$$

1 控除額は、認定住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な費用（通常の住宅と比較し、性能を強化するためにかかった費用相当額）で、限度額は居住の用に供した年に応じ、下表のように定められています。

平成 21 年 6 月 4 日 ~ 平成 23 年 12 月 31 日	1,000 万円
平成 24 年 1 月 1 日 ~ 平成 26 年 3 月 31 日	500 万円
平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 29 年 12 月 31 日	650 万円 (2)

2 認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額のうち、8%又は10%の税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合であり、それ以外の場合の認定住宅限度額は500万円。



参考：すまい給付金

すまい給付金の制度は、消費税率の引上げによって増加する住宅家屋に係る税負担を緩和するために導入された制度です。比較的所得が低く、住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大50万円(消費税率10%の場合)が給付されます。実施期間は平成26年4月から平成31年6月までです。

対象要件

対象者の主な要件は以下の通りです。

- 住宅の所有者（不動産登記上の持ち分保有者）であること。
- その住宅に自分が居住していることが住民票で確認できること。
- 収入が一定以下であること。（消費税率8%の場合は収入額510万円以下が目安。消費税率10%時は収入額775万円以下が目安）
- 住宅ローンを利用しない場合は、年齢が50歳以上で収入額が目安が650万円以下であること。

対象となる住宅の主な要件は以下の通りです。

- 引き上げ後の消費税率（8%・10%）が適用されていること。
- 消費税率5%が適用される住宅家屋は対象外です。
- 床面積が50㎡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。

給付額

1. 消費税率8%の場合の給付額

収入額が目安	都道府県民税の所得割額	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

2 . 消費税 10%の場合の給付額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付額
450 万円以下	7.60 万円以下	50 万円
450 万円超 525 万円以下	7.60 万円超 9.79 万円以下	40 万円
525 万円超 600 万円以下	9.79 万円超 11.90 万円以下	30 万円
600 万円超 675 万円以下	11.90 万円超 14.06 万円以下	20 万円
675 万円超 775 万円以下	14.06 万円超 17.26 万円以下	10 万円

実際の給付額は、市町村が発行する課税証明書の住民税（都道府県）所得割額に基づいて決定されます。