

# 住宅関連の減税措置

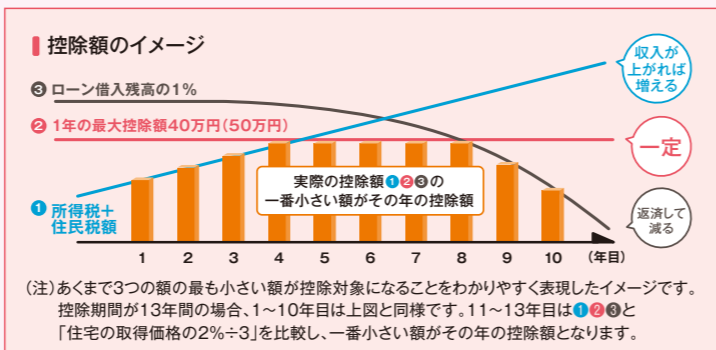
各措置について、詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

## 1 住宅ローン減税

### ポイント

- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
- 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除
- 令和元年10月の消費税率引上げにあわせて控除期間を13年間に拡充
- 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
- 令和3年12月まで(一定の期間内\*1に契約を締結した場合は令和4年12月まで)に入居した方が対象

住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税)から控除する制度です。10年間継続して控除を受けることができるため、大きな減税効果があります。加えて、消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、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は、控除期間が3年間延長されます\*2\*3。更に、住宅取得等に係る契約を以下の期間\*1に締結し、令和4年末までに入居した場合も、控除期間が3年間延長されます\*3。



\*1 注文住宅の場合：令和2年10月~令和3年9月末  
 \*2 新型コロナウイルス感染症の影響により入居が令和2年中よりも遅れた場合でも、以下の期限までに契約を行い、令和3年中に入居すれば、控除期間は3年間延長されます。注文住宅の場合：令和2年9月末  
 \*3 注文住宅の場合：令和2年12月~令和3年11月末  
 注文住宅の場合：令和2年9月末  
 注文住宅の場合：令和2年11月末

控除借入限度額	居住開始時期	控除期間	控除率	最大控除額
4,000万円(5,000万円)*4	平成26年4月~令和3年12月	10年間	1%	400万円(500万円)*4
	令和元年10月~令和2年12月*2*5 <small>*1の期間に契約を締結した場合は令和3年1月~令和4年12月の入居でも該当</small>	13年間	1%	【1年目~10年目(合計)】400万円(500万円)*4 【11年目~13年目(合計)】80万円(100万円)*3*4

\*3 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(5,000万円)\*4)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(5,000万円)\*4)の2%÷3  
 \*4 ( )内は新築・未使用の長期優良住宅、低炭素住宅の場合  
 \*5 消費税率10%が適用される住宅の取得をした場合  
 \* 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税(前年分の所得税の課税総所得金額等の7%(13.65万円を限度)を限度)から控除

主な要件	① 自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)	② 床面積が50㎡以上*6	③ 合計所得金額が3,000万円以下	④ 住宅ローンの借入期間が10年以上 等
------	-------------------------------	---------------	--------------------	----------------------

\*6 合計所得金額1,000万円以下の方で\*5に該当し、令和3年1月~令和4年末に入居した方は40㎡以上に緩和されます。

## 2 住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置

### ポイント

- 父母や祖父母から、住宅の購入等の資金を贈与された場合に、一定額の贈与税が非課税に
- 消費税率10%で住宅を購入等される方は、最大3,000万円まで非課税(それ以外の方は、最大1,200万円)
- 令和3年12月までに取得等に係る契約を締結した住宅が対象

契約年	消費税率10%で住宅を購入等される方		左記以外の方(*2)	
	質の高い住宅(*1)	左記以外の住宅(一般住宅)	質の高い住宅(*1)	左記以外の住宅(一般住宅)
平成28年1月~31年3月			1,200万円	700万円
平成31年4月~令和2年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
令和2年4月~3年12月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

\*1 一定の耐震性能、省エネ性能又はバリアフリー性能を有する住宅  
 \*2 消費税率8%の適用を受けて住宅を購入等した方のほか、個人売買で中古住宅を購入した方

主な要件	① 受贈者が贈与者の直系卑属であること、20歳以上であること、合計所得金額が2,000万円以下であること	② 自ら居住するための住宅(贈与年の翌年3月15日までに入居)、床面積が50㎡以上240㎡以下*3 等
------	--	---

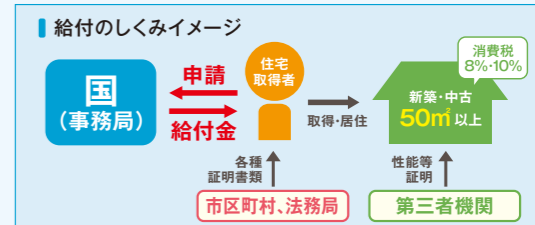
\*3 合計所得金額1,000万円以下の方で令和3年1月以降に贈与を受けた方は40㎡以上に緩和されます。

# すまい給付金

### ポイント

- 新築/中古、住宅ローン利用/現金取得のいずれも対象(現金取得の場合は追加要件あり)
  - 申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
  - 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
  - 入居後すぐに申請可(確定申告とは別に行う)。申請期限は引渡しから1年3ヶ月以内
  - 令和3年12月まで(一定の期間内\*1に契約を締結した場合は令和4年12月まで)に引渡し・入居した住宅が対象
- \*1 注文住宅の新築の場合：令和2年10月1日から令和3年9月30日まで  
 分譲住宅・中古住宅取得の場合：令和2年12月1日から令和3年11月30日まで

自らが居住する住宅の取得に際し、給付金が支払われる制度です。新築住宅はもちろん、中古住宅も対象となります。ただし、指定の検査を受けるなど、住宅の品質や耐震性等が確認できることが条件です。



## 1 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。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合}$$

建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

### 収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書\*2に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

\*2 個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

#### 消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額*3	給付基礎額
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

#### 消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額*3	給付基礎額
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

\*3 いわゆる政令指定都市および神奈川県は他の地域と都道府県民税の税率が異なるため、所得割額のみ上表と異なります。詳しくは、すまい給付金のホームページ等をご確認ください。

(注)現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが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。

例	住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額	給付額
夫	夫	50%	有	20万円	10万円 (=20万円×50%)
妻	妻	30%	有	30万円	9万円 (=30万円×30%)
父親	父親	20%	無	30万円	給付なし (居住していないため)

\*夫・妻はそれぞれ申請が必要。

給付額は、すまい給付金ホームページでかんたんに確認できます  
<https://sumai-kyufu.jp>

もらえる給付金額が  
 サッと計算できる  
 シミュレーションはこちらから。

計算してみる

## 2 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅*4	中古住宅
住宅ローン*5利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自らが居住する</li> <li>● 床面積が50㎡以上*6</li> <li>● 工事中の検査により品質が確認された次の住宅                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>② 建設住宅性能表示制度を利用 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売主が宅地建物取引業者である</li> <li>● 自らが居住する</li> <li>● 床面積が50㎡以上*6</li> <li>● 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 既存住宅売買瑕疵保険*8に加入</li> <li>② 既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③ 建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul> </li> </ul>
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● フラット35S(2020年12月時点)基準*7を満たす</li> <li>● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>● 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)</li> </ul>	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>● 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)</li> </ul>

\*4 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅 \*5 住宅ローンとは、住宅取得のために金融機関等から行った償還期間が5年以上の借入れを言います。  
 \*6 \*1の期間内に契約を締結した場合は、40㎡以上  
 \*7 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可変性のいずれかに優れた住宅 \*8 中古住宅の検査と保証がセットになった保険