

税制
チェックポイント

住宅ローン控除

2024年1月1日～2025年12月31日の間の入居なら
通算最大409.5万円

(特例対象個人※に該当する場合なら通算最大455万円)

最大13年間にわたって税金の控除を受けることができます。

住宅ローン借入者の所得税額から住宅ローン控除額を控除することができます。
給与所得者の場合には源泉徴収された所得税が還付されることになります。

【入居年】2024年1月1日～2025年12月31日

控除期間	ローン控除額	ローン残高上限		年間の最大控除額	最大控除額
13年	各年末のローン残高×0.7%	省エネ基準適合住宅	3,000万円	21万円	273万円
10年		上記以外の住宅	(※)2,000万円	14万円	140万円

(※)2024年6月30日以前の登記上の建築年の住宅または2023年末までに建築確認を受けた新築に限ります。

(※)中古住宅・増改築等の場合は一律にローン残高上限2,000万円、控除期間10年、控除率0.7%

「認定長期優良住宅」、「認定低炭素住宅」または「ZEH水準省エネ住宅」に該当する場合は、次のとおりになります。

【入居年】2024年1月1日～2025年12月31日

控除期間	ローン控除額	ローン残高上限		年間の最大控除額	最大控除額
13年	各年末のローン残高×0.7%	認定長期優良住宅	4,500万円	31.5万円	409.5万円
		認定低炭素住宅	4,500万円	31.5万円	409.5万円
		ZEH水準省エネ住宅	3,500万円	24.5万円	318.5万円

(※)認定住宅等の中古住宅の場合は一律にローン残高3,000万円、控除期間10年、控除率0.7%

(※)認定住宅等とは「認定長期優良住宅」「認定低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」を言います。

【特例対象個人に該当する場合】(2025年末まで居住開始の特例措置)

控除期間	ローン控除額	ローン残高上限		年間の最大控除額	最大控除額
13年	各年末のローン残高×0.7%	認定長期優良住宅	5,000万円	35万円	455万円
		認定低炭素住宅	5,000万円	35万円	455万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	31.5万円	409.5万円
		省エネ基準	4,000万円	28万円	364万円

(※)特例対象個人とは下記のいずれかに該当する個人を言います。

なお、2025年12月31日時点での状況により判定します。

①年齢39歳以下で配偶者を有する者

②配偶者の年齢が39歳以下の者

③18歳以下の扶養親族を有する者

■適用チェックリスト(下記①～⑦のすべての要件を満たす必要があります。)

	適用条件	チェック
①	取得する不動産は自己の居住用であること ※「セカンドハウス」や「他の者の居住用」の場合は適用がありません。	
②	建物の床面積が登記簿上の面積で50㎡以上であること ※合計所得金額1,000万円以下の場合は40㎡以上50㎡未満も対象です。(2023年までの建築確認を受けた建物のみ) ※パンフレット等に記載される専有面積ではなく、法務局へ登記される登記面積です。 ※認定住宅等の新築で床面積が40㎡以上50㎡未満であるときは、合計所得金額1,000万円、かつ、2025年末までに建築確認を受けた新築に限ります。	
③	金融機関等からの借入で、借入期間が10年以上の契約であること ※金融機関等には、④銀行・信託銀行 ⑤信用金庫・信用組合・農協 ⑥住宅金融支援機構 ⑦地方公共団体 ⑧各種公務員共済組合 ⑨勤務先(年利0.2%以上)が含まれます。親などからの借入金については適用がありません。	
④	物件の引渡後6ヶ月以内に入居すること ※転勤等の理由がある場合には、ご家族が6ヶ月以内に入居すれば適用されます。(ご家族とは、配偶者・扶養親族・ご本人と生計を共にする親族をいいます。) ※詳細については税務署または税理士等の専門家にご相談下さい。	
⑤	各年12月31日まで引き続き居住していること ※年の途中で転居すると、単身赴任などの場合を除き、その年分から適用がありません。 ※詳細については税務署または税理士等の専門家にご相談下さい。 ただし、再入居した場合には、一定の手続きにより、原則として再入居年分より適用されます。	
⑥	控除年の合計所得金額が2,000万円以下であること ※毎年判定し、13年間のうち合計所得金額が2,000万円超(床面積40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円超)の年のみ適用がありません。	
⑦	買換えの方は、居住年とその前2年間、後3年間(合計6年間)の間に、前の自宅の売却について「居住用財産の3,000万円特別控除」や「特定居住用財産の買換え特例」などの適用を受けていないこと ※「売却物件で居住用財産の3,000万円控除または特定居住用財産の買換え特例を利用する」か「購入物件で住宅ローン控除を利用する」かを選択しなければなりません。	

■注意事項

- 住宅ローン控除は、購入した年ではなく、入居した年分の所得税から適用されます。
- 連帯保証人は住宅ローン控除の対象になりません。(連帯債務者は住宅ローン控除の対象になります。)
- 住宅ローン控除の対象となる住宅借入金は、物件価格のうち適用対象者の持分価格を超えることはできません。

■手続き

①居住年の翌年2月16日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。

必要書類	確定申告書・計算明細書など	税務署
	購入した土地・建物の全部事項証明書(不動産番号の記載でも可)	法務局
	住宅ローン控除申請書(※)	金融機関など
	所得に関する書類(給与所得者は源泉徴収票)	勤務先など
	マイナンバー関係書類	本人準備
	認定長期優良住宅 又は 認定低炭素住宅の場合の認定通知書など	指定確認検査機関等
	建設住宅性能評価書の写しなど	指定確認検査機関等

※借入先の金融機関等が「調書方式」に対応していない場合には、金融機関等が交付する年末残高証明書が必要になります。

②原則として2年目以降も確定申告が必要ですが、給与所得のみの方は勤務先の年末調整で手続きできます。

※定期借地権の物件の場合には、取引金額の一部について特例の対象にならない可能性があります。