

マイホームと税金



●マイホームに関する主な税金および税額控除

「取得」したとき	所得税の控除(住宅借入金等特別控除)、登録免許税、印紙税、不動産取得税、消費税・地方消費税 このほか、相続や贈与による取得には、相続税や贈与税が課税される場合があります。
「保有」しているとき	固定資産税・都市計画税・所得税の控除(住宅借入金等特別控除、住宅特定改修特別税額控除など)
「譲渡」したとき	所得税、個人市県民税(譲渡所得にかかる課税と特例)、印紙税

●「取得」したとき

●所得税(国税)の住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

住宅ローン等を利用してマイホームの新築や購入、増改築を行い、居住の用に供した場合で、次の要件を満たすときは、その取得等の内容に応じ住宅借入金等特別控除を受けることができます。

●住宅ローン控除の主な要件

住宅の形態	要 件
新築住宅	1 住宅取得後6か月以内に入居し、引き続き居住していること 2 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 3 床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること 4 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を利用していること 5 住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済するものであること 6 控除を適用する年の所得金額が2,000万円以下であること 7 その他の住宅の場合は、①令和5年12月31日までに建築確認を受けている、または、②令和6年6月30日までに建築されていること ※1 家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満であっても控除を適用することができますが、6の所得金額が1,000万円以下になるとともに、認定住宅等の場合は令和6年12月31日までに建築確認を受けている、その他の住宅の場合は令和5年12月31日までに建築確認を受けている必要があります。 ※2 一定の要件を満たす子育て世帯等が認定住宅等を取得した場合は、控除額が拡充されます。
買取再販住宅	1 新築住宅の1及び3～6の要件に当てはまること 2 家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 3 建築後使用された家屋であること 4 次のいずれかに当てはまる家屋であること (1) 昭和57年1月1日以後に建築されたものであること (2) 取得の日前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基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 (3) (1)または(2)以外の家屋(要耐震改修住宅)で、その家屋の取得の日までに耐震改修を行うことについて申請し、かつ、居住日までにその耐震改修により家屋が(2)の基準に適合することにつき証明されたものであること 5 宅地建物取引業者が特定の増改築等を行った家屋で、その宅地建物取引業者から取得したものであること 6 宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得し、かつ、取得する時点で、新築の日から10年を経過したものであること 7 一定の要件を満たす子育て世帯等が認定住宅等を取得した場合は、控除額が拡充されます。
買取再販住宅 以外の中古住宅	買取再販住宅の1～4の要件に当てはまること
増改築等	1 自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの増改築等であること 2 増改築等をした後の床面積(登記面積)が50㎡以上で、かつ、新築住宅の1及び3～6の要件に当てはまること 3 建築士等が発行する増改築等工事証明書などにより証明された増改築等であること 4 補助金等の額を差し引いた増改築等の工事費用が100万円を超えるものであること 5 自己の居住用の用に供される部分の工事費用が、増改築等の工事費用の総額の2分の1以上であること

●住宅ローン控除額の計算等 ※詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。

住宅ローン等の年末残高の控除率相当額をその年の所得税額から税額控除します。
※住宅ローン等の年末残高については、住宅の取得等の対価が限度で、住宅の種類(一般住宅、認定住宅等)によって限度額が異なります。

$$\text{控除額} = \text{ローン等の年末残高} \times \text{控除率}$$

なお、所得税から控除しきれない金額については、個人市県民税から控除できます。

●住宅ローン控除の手続き

所轄の税務署に確定申告をする必要があります。ただし、給与所得者の場合は、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。

●住宅取得資金の贈与に係る贈与税の特例

贈与を受けた年の1月1日において18歳以上で、その年の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下である者が親・祖父母等から住宅取得資金の贈与を受けた場合で、一定の要件を満たすときは、下記の額を限度とする贈与税(国税)の非課税措置があります。

贈与の時期	住宅用の家屋の種類	省エネ等住宅※	左記以外の住宅
	令和4年1月1日から 令和8年12月31日まで	1,000万円	500万円

※「省エネ等住宅」とは、一定の要件を満たす省エネルギー性、耐震性またはバリアフリー性の高い住宅をいいます。

●登録免許税(国税)

土地や家屋を取得して、登記するときにかかります。

$$\text{税額} = \text{不動産の価額(固定資産評価額)} \times \text{税率}$$

●印紙税(国税)

土地や家屋の売買契約書や請負契約書を作成したときにかかります。

●不動産取得税(県税)

土地や家屋を取得したときにかかります。

$$\text{税額} = \text{不動産の価額(固定資産評価額)} \times \text{税率}$$

※マイホームの取得については、それぞれ軽減措置がある場合があります。

●「保有」しているとき

●固定資産税・都市計画税(市税)

(P39～56をご覧ください。)

●所得税(国税)の住宅特定改修特別税額控除

バリアフリー改修工事などして住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

ただし、住宅ローン等を利用して工事を行った場合で住宅借入金等特別控除を受けるときは、住宅特定改修特別税額控除は受けられません。

※住宅ローン控除(P91をご覧ください。)とは選択制になります。

●「譲渡」したとき

●譲渡所得にかかる所得税(国税)、個人市民税(市税)、個人県民税(県税)

個人が土地や建物を譲渡(売却)したときにかかります。

税額は、給与所得や事業所得などの他の所得とは分離して計算しますが、所有していた期間により課税の仕組みが異なります。

土地・建物等を譲渡した年の1月1日現在において

所有期間	長期・短期の区分	所得税の税率	個人市民税の税率	個人県民税の税率
5年以内の場合	短期譲渡所得	30%	7.2%	1.8%
5年を超えている場合	長期譲渡所得	15%	4.0%	1.0%

※平成25年から令和19年まで復興特別所得税(所得税額×2.1%)が所得税とあわせて課されます。

●譲渡所得にかかる税額の計算方法

$$\text{課税譲渡所得金額} = \text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額}$$

$$\text{税額} = \text{課税譲渡所得金額} \times \text{税率}$$

●マイホームを売ったときの特例

1 3,000万円の特別控除の適用

マイホームを売却し、一定の要件を満たす場合には、所有期間を問わず、課税譲渡所得金額の計算上最高3,000万円の特別控除を受けることができます。

2 軽減税率の適用

売却した年の1月1日現在で、そのマイホームの所有期間が10年を超えている場合には、3,000万円の特別控除後の課税譲渡所得金額に対する税率が軽減されます。

3 買換え(交換)の特例

売却した年の1月1日現在で所有期間が10年を超え、居住期間10年以上のマイホームを売却して、新たにマイホームを買った場合で、一定の要件を満たす場合には、譲渡益の課税を繰り延べる特例を受けることができます。

ただし、上記1、2の特例とは選択適用となっています。

4 譲渡損失の損益通算と繰越控除の特例

売却した年の1月1日現在で、所有期間が5年を超えるマイホームを売却し、譲渡損失が生じた場合で、一定の要件を満たす場合には、その譲渡損失の金額をその年の他の所得と損益通算できます。また、その年に通算しきれなかった譲渡損失の金額がある場合には、その年の翌年3年内の各年分(合計所得金額が3,000万円を超える年分を除きます。)の所得金額から繰越控除することができます。

なお、この特例には新たにマイホームを「買い換える場合」と「買い換えない場合」(住宅ローン残高があるマイホームを売った場合)の2種類があります。

※亡くなった人の住まいに係る3,000万円の特別控除の特例(平成28年4月1日から令和9年12月31日までの売却に限ります。)

亡くなった人が、相続開始の直前(一定の場合、老人ホーム等に入居する直前)に1人で住んでいた家とその敷地を相続した人が、相続開始の日から3年後の12月31日までにその家や敷地を売った場合で、一定の要件を満たすものについては3,000万円(令和6年1月1日以降は、一定の場合は2,000万円)の特別控除を受けることができます。