

# 住宅支援 減税制度

～ 目 次 ～

◆住宅資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

◆住宅ローン控除

新築

シュミレーション

中古住宅

増改築等リフォーム

## 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

住宅取得資金贈与の特例とは、親や祖父母（直系尊属）から、住宅取得資金（新築、取得または増改築等のため）の贈与を受けた場合に一定額まで贈与税が非課税となる特例です。

### 非課税限度額

対象住宅	非課税限度額
省エネ等住宅※	1,000 万円
一般住宅	500 万円

### ※省エネ等住宅の要件

以下いずれかに該当すること

新築住宅	①断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上（ZEH 水準） ※令和 5 年末までに建築確認を受けた住宅または令和 6 年 6 月 30 日までに建築された住宅は、断熱等性能等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上または免振建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上
既存住宅・増改築等	①断熱等性能等級 4 または一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上または免振建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上

増改築等工事をする場合

対象となる工事の種類	
第1号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替え
第2号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替え
第3号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床または壁の全部について行う修繕又は模様替え
第4号工事 (耐震)	一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替え
第5号工事 (バリアフリー)	バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事) ①通路又は出入口の拡幅      ②階段の勾配の緩和      ③浴室の改良      ④便所の改良 ⑤手すりの取付      ⑥床の段差解消      ⑦出入口の戸の改良      ⑧床材の取替
第6号工事 (省エネ)	省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上になる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②～④の工事) ①全ての居室のすべての窓の断熱改修工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井および屋根の断熱改修      ③壁の断熱改修      ④床の断熱改修
第7号工事 (瑕疵保険)	給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分に係る修繕または模様替え (リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る)

既存住宅を取得する場合

①～③のいずれかに該当すること

① 昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)
② ①以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物 ・「耐震基準適合証明書」(住宅取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの) ・「建設住宅性能評価書の写し」(住宅取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級に係る評価が等級1以上であるものに限る) ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)
③ 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、所要の手続きA及びBの書類により耐震基準を満たすことが証明された建物 ・手続きA「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う(家屋の引渡しの日の前まで) ・手続きB「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後、入居の日まで)

注意事項

- ・直系尊属から贈与を受けること(叔父・叔母、配偶者の親などは対象外)
- ・居住開始前までに贈与を受けること
- ・贈与を受けた年の翌年3月15日まで居住開始すること
- ・贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告書等を提出すること
- ・増改築後の床面積が50㎡以上240㎡以下であること

## 住宅ローン控除

[新築住宅]

住宅ローン控除とは、毎年末の住宅ローン残高の0.7%が最長13年間にわたり、所得税及び住民税から控除される制度です。

税額控除額＝年末時点の借入残高（借入限度額を上限）×控除率0.7%

控除期間にわたり、毎年税額控除

期間13年間

2024年

2024年入居			
省エネ性能	ローン残高限度額	期間	最大控除額
長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円	13年間	410万円
	5,000万円（子育て世帯等※）		455万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円		319万円
	4,500万円（子育て世帯等※）		410万円
省エネ基準適合住宅	3,000万円		273万円
	4,000万円（子育て世帯等※）		364万円
その他の住宅	—	—	—

※子育て世帯等・・・①19歳未満の子供のいる世帯 ②夫婦いずれかが40歳未満の世帯

2025年

2025年入居			
省エネ性能	ローン残高限度額	期間	最大控除額
長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円	13年間	410万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円		319万円
省エネ基準適合住宅	3,000万円		273万円
その他の住宅	—	—	—

2024年度以降に建築確認を受ける新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン控除の要件となり、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン控除が受けられません。

所得税から控除しきれなかった場合は「住民税」から控除されます。9.75万円が控除の上限額です。同じ借入金額でも、納税している「所得税」や「住民税」により、控除を使いきれない場合があります。

住宅ローン控除 シュミレーション

[新築]

省エネ基準適合住宅

借入 3,000 万円 35 年返済 10 年固定金利 1 年目～10 年目 1.0% 11 年目～ 2.3%  
毎月返済額 84,685 円

所得税：5 万円 住民税：10 万円

(100 円未満切捨て)

年数	年末残高(円)	年間最大控除金額(円)	実際に控除を利用できる金額 所得税+住民税(上限 97,500 円)
1 年目	29,280,480	204,900	147,500 円
2 年目	28,553,734	199,800	147,500 円
3 年目	27,819,687	194,700	147,500 円
4 年目	27,078,265	189,500	147,500 円
5 年目	26,329,393	184,300	147,500 円
6 年目	25,573,001	179,000	147,500 円
7 年目	24,809,011	173,600	147,500 円
8 年目	24,037,345	168,200	147,500 円
9 年目	23,257,928	162,800	147,500 円
10 年目	22,470,680	157,200	147,500 円
11 年目	21,797,740	152,500	147,500 円
12 年目	21,109,158	147,700	147,500 円
13 年目	20,404,570	142,800	142,800 円

1 年目 29,280,480 円(年末残高) × 0.7%(控除率) = 204,900 円(年間最大控除金額)

所得税から 50,000 円が控除され、住民税から 97,500 円(控除上限額)が控除されますが、  
残りの 57,400 円は使い切れない分となります。

13 年間で 1,912,800 円 控除

[中古住宅]

中古住宅の取得についても、新築住宅の取得の場合と同様に住宅ローン控除がございませう。

・築年数が1981年以前に建てられた住宅を取得した場合は耐震基準適合証明書類が必要

税額控除額＝年末時点の借入残高（借入限度額を上限）×控除率 0.7%

控除期間にわたり、毎年税額控除

期間 10 年間

■個人が売主となる場合

2024 年～2025 年入居			
省エネ性能	ローン残高限度額	期間	最大控除額
長期優良住宅・低炭素住宅	3,000 万円	10 年間	210 万円
ZEH 水準省エネ住宅	3,000 万円		210 万円
省エネ基準適合住宅	3,000 万円		210 万円
その他の住宅	2,000 万円		140 万円

■買取再販住宅<sup>※</sup>または買取再販認定住宅<sup>※</sup>を取得した場合は限度額の引き上げと期間延長がございませう。

※買取再販住宅とは、宅地建物取引業者により特定の増改築等が行われた一定の居住用家屋をいいます。

※買取再販認定住宅とは、買取再販住宅が長期優良住宅・低炭素住宅、ZEH 水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当する場合をいいます。

買取再販住宅に該当する場合、増改築等工事証明書類が必要

2024 年～2025 年入居			
省エネ性能	ローン残高限度額	期間	最大控除額
長期優良住宅・低炭素住宅	4,500 万円	13 年間	410 万円
	5,000 万円（子育て世帯等 <sup>※</sup> ）		455 万円
ZEH 水準省エネ住宅	3,500 万円		319 万円
	4,500 万円（子育て世帯等 <sup>※</sup> ）		410 万円
省エネ基準適合住宅	3,000 万円		273 万円
	4,000 万円（子育て世帯等 <sup>※</sup> ）		364 万円
その他の住宅	2,000 万円 （※2023 年までに新築の建築確認）	10 年間	140 万円

[増改築等リフォーム]

増改築等のリフォームを対象とした住宅ローン控除がございます。

・ 償還期間 10 年以上の借入金により行う一定の住宅リフォームが対象です

・ 建築士等が用意する「増改築等工事証明書」が必要

(第 1 号工事に限り、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、「確認済証」の写しまたは「検査済証」の写しがあれば「増改築等工事証明書」は不要

税額控除額＝年末時点の借入残高（借入限度額を上限）×控除率 0.7%

控除期間にわたり、毎年税額控除

期間 10 年間

入居時期 2022 年 1 月 1 日～2025 年 12 月 31 日

ローン残高限度額	期間	最大控除額
2,000 万円	10 年間	140 万円

対象となるリフォーム

対象となるリフォームの種類	
第 1 号工事 (増改築等)	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替え
第 2 号工事 (増改築等)	マンション等の区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替え
第 3 号工事 (増改築等)	家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床または壁の全部について行う修繕又は模様替え
第 4 号工事 (耐震)	一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替え
第 5 号工事 (バリアフリー)	バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事) ①通路又は出入口の拡幅      ②階段の勾配の緩和      ③浴室の改良      ④便所の改良 ⑤手すりの取付      ⑥床の段差解消      ⑦出入口の戸の改良      ⑧床材の取替
第 6 号工事 (省エネ)	省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準以上になる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②～④の工事 ①全ての居室のすべての窓の断熱改修工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井および屋根の断熱改修      ③壁の断熱改修      ④床の断熱改修

対象となる改修工事費用から補助金等の額を控除した後の金額が 100 万円超であること