

☆ 住宅ローン控除

項目	一般住宅	認定住宅の特例 認定長期優良住宅・認定省エネ住宅	バリアフリー改修促進税制	省エネ改修促進税制																																																																														
借入金	次の借入金(償還10年以上)の年末残高 (1)住宅の新築・取得 (2)住宅とともにする敷地の取得	次の借入金(償還10年以上)の年末残高 (1)認定住宅の新築・取得 (2)認定住宅とともにする敷地の取得	バリアフリー改修を含む増改築借入金等(償還5年以上)の年末残高	省エネ改修を含む増改築借入金等(償還5年以上)の年末残高																																																																														
対象住宅	(1)住宅の新築・新築住宅取得 床面積50㎡以上 (2)既存住宅の取得 ①床面積50㎡以上 ②築後20年以内 (耐火建築物は25年以内) 又は耐震証明書有り (3)増改築等 床面積50㎡以上	(1)住宅の新築・新築住宅の取得 ①認定住宅であること ②床面積50㎡以上 ※長期優良住宅認定通知書 ※低炭素住宅認定通知書	バリアフリー改修工事を含む増改築等 床面積50㎡以上	省エネ改修工事を含む増改築等 床面積50㎡以上																																																																														
適用居住年控除期間	平成21年～平成25年居住分 10年間		平成19年4月1日～平成25年12月31日居住分 5年間	平成20年4月1日～平成25年12月31日居住分 5年間																																																																														
控除額(税額控除) 借入金年末残高×控除率	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入残限度額</th> <th>控除率</th> <th>最高額</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24年</td> <td>3千万</td> <td>1.0%</td> <td>30万</td> <td>300万</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>2千万</td> <td>1.0%</td> <td>20万</td> <td>200万</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	借入残限度額	控除率	最高額	最大控除額	24年	3千万	1.0%	30万	300万	25年	2千万	1.0%	20万	200万	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入残限度額</th> <th>控除率</th> <th>最高額</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24年</td> <td>4千万</td> <td>1.0%</td> <td>40万</td> <td>400万</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>3千万</td> <td>1.0%</td> <td>30万</td> <td>300万</td> </tr> </tbody> </table>	居住年	借入残限度額	控除率	最高額	最大控除額	24年	4千万	1.0%	40万	400万	25年	3千万	1.0%	30万	300万	借入金等の年末残高限度額 1,000万円(うちバリアフリー改修工事 200万円) <table border="1"> <thead> <tr> <th>適用年</th> <th colspan="3">1～5年目</th> </tr> <tr> <th>増改築</th> <th>限度額</th> <th>控除率</th> <th>最高額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>バリアフリー改修工事</td> <td>200万</td> <td>2.0%</td> <td>4万</td> </tr> <tr> <td>増改築工事(バリアフリー工事含む)</td> <td>1000万</td> <td>10%</td> <td>10万</td> </tr> <tr> <td colspan="3">最高限度額</td> <td>12万</td> </tr> <tr> <td colspan="3">最大控除額</td> <td>60万</td> </tr> </tbody> </table>	適用年	1～5年目			増改築	限度額	控除率	最高額	バリアフリー改修工事	200万	2.0%	4万	増改築工事(バリアフリー工事含む)	1000万	10%	10万	最高限度額			12万	最大控除額			60万	借入金等の年末残高限度額 1,000万円(うち特定省エネ改修工事 200万円) <table border="1"> <thead> <tr> <th>適用年</th> <th colspan="3">1～5年目</th> </tr> <tr> <th>増改築</th> <th>限度</th> <th>控除率</th> <th>最高額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネ改修工事</td> <td>200万</td> <td>2.0%</td> <td>4万</td> </tr> <tr> <td>増改築工事(省エネ工事含む)</td> <td>1000万</td> <td>10%</td> <td>10万</td> </tr> <tr> <td colspan="3">最高限度額</td> <td>12万</td> </tr> <tr> <td colspan="3">最大控除額</td> <td>60万</td> </tr> </tbody> </table>	適用年	1～5年目			増改築	限度	控除率	最高額	省エネ改修工事	200万	2.0%	4万	増改築工事(省エネ工事含む)	1000万	10%	10万	最高限度額			12万	最大控除額			60万
居住年	借入残限度額	控除率	最高額	最大控除額																																																																														
24年	3千万	1.0%	30万	300万																																																																														
25年	2千万	1.0%	20万	200万																																																																														
居住年	借入残限度額	控除率	最高額	最大控除額																																																																														
24年	4千万	1.0%	40万	400万																																																																														
25年	3千万	1.0%	30万	300万																																																																														
適用年	1～5年目																																																																																	
増改築	限度額	控除率	最高額																																																																															
バリアフリー改修工事	200万	2.0%	4万																																																																															
増改築工事(バリアフリー工事含む)	1000万	10%	10万																																																																															
最高限度額			12万																																																																															
最大控除額			60万																																																																															
適用年	1～5年目																																																																																	
増改築	限度	控除率	最高額																																																																															
省エネ改修工事	200万	2.0%	4万																																																																															
増改築工事(省エネ工事含む)	1000万	10%	10万																																																																															
最高限度額			12万																																																																															
最大控除額			60万																																																																															
所得要件	合計所得金額 3,000万円以下																																																																																	

☆ 認定長期優良住宅の所得税の特別控除

概要

★ ローン減税を利用せずに住宅を取得する人のための投資型減税！

長期優良住宅として性能を強化するためにかかった標準的なかかり増し費用の10%相当額を、その年の所得税から控除する

標準的なかかり増し費用
(500万円が限度額)

木造・鉄骨造	33000円/㎡
鉄筋コンクリート造	36000円/㎡
その他の構造	33000円/㎡

× 取得した長期優良住宅の床面積

※控除額の上限50万円

※控除期間=居住年のみ(ただし、その年分の所得税から控除しきれない場合は、翌年分の所得税から控除)

要件

- ・ H25年末までに居住の用に供する ・ 新築または取得から6ヶ月以内に入居・適用年の合計所得が3000万円以下
- ・ 前後2年間において居住用財産を譲渡した場合の3000万円特別控除や居住用財産の買換・交換の特例を受けていない。
- ・ 取得した家屋の床面積が50㎡以上あり、その1/2以上を自己の居住用としている。
- ・ 金融機関からの借入金がなくても適用可能。 ・ ローン控除等との重複適用不可
- ・ 長期優良住宅認定通知書の交付を受けている。

☆ その他の住宅関連税制

所得税
税額控除

★ リフォーム投資減税

・ バリアフリー改修工事の所得税特別控除

- ①特定の居住者(50歳以上・要介護・身体障害者・高齢者と同居する者)が自己所有物件を改修
- ②改修工事から6ヶ月以内、平成24年末までに居住
- ③工事費用30万円超(補助金は費用から控除)、床面積50㎡以上
- ④バリアフリー改修工事等証明書

・ 省エネ改修工事の所得税特別控除

- ①改修工事から6ヶ月以内、平成24年末までに居住
- ②工事費用30万円超(住宅エコポイント等は費用から控除)、床面積50㎡以上
- ③省エネ改修工事等証明書

・ 耐震改修工事の所得税額の特別控除

- ①H25年末までの耐震改修工事
- ②対象はS56.5.31以前建築の居住用物件にかかる耐震工事
- ③工事費用から補助金の額を控除
- ④住宅耐震改修等証明書

※ローン不要

改修工事費用実額または標準的工事費用相当額のいずれか低い方	控除率	最大控除額
バリアフリー改修工事 上限150万円	10%	15万円(H24)
省エネ改修工事 上限200万円(太陽光発電設備設置工事が含まれる場合は300万円)	10%	20万円(30万円)
耐震改修工事 改修工事費用または標準工事費用のいずれか少ない額(上限規定無し)	10%	上限20万円

※(共通)1/2以上を自己の居住用。適用年の合計所得3000万円以下。

譲渡所得の特例

★ マイホームを売って譲渡益がある場合

- ・ 3000万円特別控除
- ・ 軽減税率の特例
- ・ 買換(交換)の特例

★ マイホームを売って譲渡損がある場合

- ・ マイホームを買い換え取得する場合
- ・ マイホームを買い換え取得しない場合