



# 住宅ローン控除の見直し（1/3）

## 一言解説

適用期限を5年間延長した上で、中古住宅や小型住宅を対象に控除を拡充するなど、子育て・若年世帯への支援が強化されます。

## 1. 概要

- (1) 現行の制度では、住宅ローン控除制度は、個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得又は増改築等をした場合で、一定の要件を満たすときは、所得税の減税を受けることができ、また、住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件を満たすときは、所得税の減税を受けることができる制度です。
- (2) 本改正では、①本格的な人口減少やカーボンニュートラルといった変化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅の利活用の促進とともに、省エネ性能の向上が重要となることから、**適用期限を5年間延長**した上で、所定の見直しを行うとともに、②子育て世帯の住宅取得を支援する観点から、従来、新築住宅に限られていた子育て世帯等への上乗せ措置の対象を、**省エネ基準適合以上の既存住宅にも拡充**しています。なお、③所得税額から控除しきれない額を、所得税の課税総所得金額等の**5%**（最高**9.75万円**）の範囲内で個人住民税から控除することとしています。

## 2. 改正の内容

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、適用期限（令和7年12月31日）を**令和12年12月31日まで5年延長**するとともに、次の措置が講じられます。
- (1) 住宅の取得等をして**令和8年から令和12年までの間に居住**の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）、控除率及び控除期間を次頁の図表（現行制度との比較表）のとおりとします。
  - (2) **特例対象個人**（※1）が、認定住宅等の新築等又は認定住宅等である既存住宅の取得をして令和8年から令和12年までの間に居住の用に供した場合（下記(3)の適用を受ける場合を除きます。）の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次頁の図表（現行制度との比較表）のとおりとして本特例の適用ができます。  
（※1）特例対象個人とは、個人で、年齢40歳未満であって配偶者を有する者、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者をいいます。
  - (3) 個人が取得等をした床面積が40㎡以上50㎡未満である居住用家屋についても、本特例の適用ができます。ただし、その者の控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については、適用されません。

### 適用時期

令和8年から令和12年までの間に居住の用に供した場合に適用されます。

### 留意事項

2. (3)及び(6)の改正は、住宅等を取得してから令和8年1月1日以後に居住の用に供した場合に適用されます。



## 住宅ローン控除の見直し（2 / 3）

【図表：現行制度との比較表】

			現行			改正案					
入居年			令和 6 年・令和 7 年			令和 8 年・令和 9 年			令和10年～令和12年		
住宅の区分			借入限度額	控除率	控除期間	借入限度額	控除率	控除期間	借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅等 （※2）	新築等 （※3）	認定住宅	4,500万円 特例対象個人： 5,000万円	0.7%	13年	4,500万円 特例対象個人： 5,000万円	0.7%	13年	4,500万円 特例対象個人： 5,000万円	0.7%	13年
		ZEH水準省エネ住宅	3,500万円 特例対象個人： 4,500万円			3,500万円 特例対象個人： 4,500万円			3,500万円 特例対象個人： 4,500万円		
		省エネ基準適合住宅	3,000万円 特例対象個人： 4,000万円			買取再販認定住宅等（※5）以外： 適用対象外（※4） （特例対象個人も同様（※6））					
	既存住宅	認定住宅	3,000万円	0.7%	10年	3,500万円 特例対象個人： 4,500万円	0.7%	13年	3,500万円 特例対象個人： 4,500万円	0.7%	13年
		ZEH水準省エネ住宅	3,000万円			2,000万円 特例対象個人： 3,000万円			2,000万円 特例対象個人： 3,000万円		
		省エネ基準適合住宅	3,000万円								
上記以外の住宅の取得等（※7）			2,000万円	0.7%	10年	2,000万円	0.7%	10年	2,000万円	0.7%	10年
床面積要件			50㎡以上 （一定の建築確認を受けた認定住宅等の 新築でその年の合計所得金額が1,000万 円以下：40㎡以上）			40㎡以上 （40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円を超える年は控除不可）					
所得要件			合計所得金額2,000万円以下			同左					



## 住宅ローン控除の見直し（3/3）

- (※2) 認定住宅等とは、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいい、「認定住宅」とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいいます。
- (※3) 認定住宅等の新築等とは、認定住宅等の新築若しくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得又は買取再販認定住宅等（※5）の取得をいいます。
- (※4) 省エネ基準適合住宅である買取再販認定住宅等を令和10年から令和12年までの間に居住の用に供した場合には、借入限度額は2,000万円と、控除率は0.7%と、控除期間は13年とされます。
- (※5) 買取再販認定住宅等とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいいます。
- (※6) 特例対象個人の認定住宅等の新築等の場合で、省エネ基準適合住宅である買取再販認定住宅等を令和10年から令和12年までの間に居住の用に供した場合には、借入限度額は3,000万円と、控除率は0.7%と、控除期間は13年とされます。
- (※7) 上記以外の住宅の取得等とは、買取再販住宅（※8）の取得、既存住宅の取得又は住宅の増改築等をいい、令和9年12月31日以前に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅（登記簿上の建築日付が令和10年6月30日以前のものを含みます。）又は建築確認を受けない省エネ基準適合住宅で登記簿上の建築日付が令和10年6月30日以前のものの新築等であって令和10年から令和12年までの間に居住の用に供したものが含まれます。
- (※8) 買取再販住宅とは、既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいいます。
- (4) 令和10年1月1日以後に建築確認を受ける居住用家屋（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除きます。）又は建築確認を受けない居住用家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のもののうち、一定のZEH水準省エネ基準を満たさないものの新築又は当該居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得については、本特例の適用ができないこととされます。
- (5) 個人が災害危険区域等（※9）内において、居住用家屋の新築（従前家屋（当該個人、当該個人の配偶者又は当該個人の2親等以内の親族が5年以上居住の用に供し、又は供していた家屋に限ります。）の建替えによる居住用家屋の新築を除きます。）又は居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をした場合において、その居住用家屋を令和10年1月1日以後に居住の用に供したときは、本特例の適用ができないこととされます。ただし、当該居住用家屋に係る建築確認を受けた時において、当該居住用家屋の新築をする土地の全部が災害危険区域等に含まれない場合は、この限りではありません。
- (※9) 「災害危険区域等」とは、災害危険区域（一定の居住用家屋が建築された場合における当該災害危険区域に限ります。）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域をいいます。
- (6) いわゆる気候風土適応住宅が本特例の対象に追加されます。
- (7) 年末調整に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除その他の措置について、所要の措置が講じられます。