

令和6年版

土地建物の 税金ガイド

新築から、売買、賃貸、相続贈与まで

不動産と税金の
総合ガイドブック



はじめに

土地建物は、その額も大きく、購入や相続のときに多額の税金を納めることになりがちですが、特別にマイホーム購入に限って税金を軽減できる制度や、土地建物を引き継ぐ人に配慮して税金を抑える特例などが多数設けられています。ただし、これらの税制を賢く活用するには、そのしくみを知り、事前に対策しておくことが欠かせません。

本冊子は、マイホーム購入をはじめとした土地建物に関わる所得税や不動産取得税、固定資産税などから、土地建物を引き継ぐときの相続税まで、その課税のしくみや各特例制度について、簡潔に解説した土地建物にまつわる税金の総合ガイドブックです。

本冊子が皆様の的確な税制活用や資産対策のお役に立てば幸いです。

本冊子の構成について

はじめて住宅を購入する方などに向けた「住まい編」、より詳しく税制を知りたい方や不動産業者・専門家の方に向けた「エキスパート編」の二部構成により、そのしくみや節税に役立つポイント、適用要件等の情報をわかりやすくまとめています。

住まいづくりの税金を
図解でやさしく解説！



図表でポイント解説

前半 【住まい編】



一目でわかる
しくみのイメージと
節税メリット

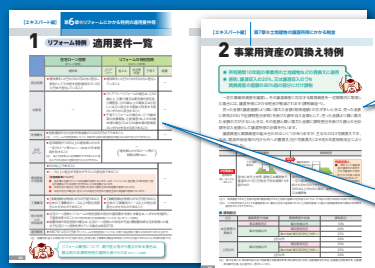
主な適用要件を
整理して図解



● 詳細な適用要件
● 事業用の特例
● 申告手続と実務
...etc.
専門知識をより詳しく
解説！



後半 【エキスパート編】



事業用の特例やプロの
ための最新の税制情報
をもれなく収録

適用要件を対象者や
家屋、期限、金額など
で整理し、図表で掲載

令和6年度
税制改正のポイント … 4

今年のマイホーム取得
支援制度のポイント … 7



第1章 ● 住宅を買ったときの税金

1 住宅ローン控除	8
2 住宅取得等資金贈与の非課税特例	12
3 認定住宅等の新築等の特別控除	14
4 登録免許税	15
5 不動産取得税	16
6 印紙税	19
7 固定資産税	20
8 消費税	23

第2章 ● リフォームしたときの税金

1 リフォームの特別控除	24
--------------	----

第3章 ● マイホームを買い換えたときの税金

1 マイホーム買換えにかかる税金	26
2 マイホームの3,000万円控除	28
3 マイホームの買換え特例	30
4 マイホーム買換えの損失の繰越控除	32
5 マイホームの譲渡損失の繰越控除	34
6 マイホーム譲渡の軽減税率	35
7 マイホームの特例の選択	36

第4章 ● 土地建物をめぐる相続税と贈与税

1 相続税のしくみと計算	38
■ 相続税を計算してみよう	42
2 贈与税のしくみ〔暦年課税〕	44
3 相続時精算課税	46
4 贈与税の配偶者控除	48
5 土地建物の評価額	49
6 小規模宅地の特例〔特定居住用宅地等〕	50

● 新築住宅の購入 税金シミュレーション … 51

(注1) 本冊子の計算例は、原則、例示取引にかかる税額を便宜的に計算しており、必ずしも最終的な納付税額ではないことから端数処理を考慮していない場合があります。

(注2) 本冊子の内容は、令和6年4月1日現在の法令等によっています。

(注3) 税額等の計算式においては、令和6年分の所得税・令和6年度分の個人住民税の定額減税については、考慮していません。



第5章 ● 住宅取得にかかる特例の適用要件等

1	所得税のしくみ	52
2	所得控除額一覧(令和6年分)	53
3	住宅ローン控除等 適用要件一覧	54
4	住宅取得等資金贈与等 適用要件一覧	55
5	住宅ローン控除の借入金等の範囲	56
6	住宅ローン控除Q&A	58

第6章 ● リフォームにかかる特例の適用要件等

1	リフォーム特例 適用要件一覧	60
2	リフォーム特例 対象工事一覧	61
3	リフォームにかかる固定資産税の特例	62

第7章 ● 土地建物の譲渡所得にかかる税金

1	譲渡所得にかかる税金のしくみ	63
2	事業用資産の買換え特例	66
3	その他の譲渡所得の特例	68
4	譲渡所得Q&A	70
	コラム 近年大きく変わる民法等と不動産	71

第8章 ● 不動産賃貸をめぐる税金

1	不動産所得のしくみ	72
	コラム 賃貸住宅とマイホームの特例	73
2	サービス付き高齢者向け住宅の特例	76
	コラム サービス付き高齢者向け住宅とは	77

第9章 ● 相続をめぐる特例と財産評価

1	小規模宅地の特例(事業用宅地等)	78
2	土地建物の財産評価	80
3	空き家の譲渡所得の特例	82
	コラム 「空き家対策推進法」	83
4	取得費加算の特例	84
5	農地の納税猶予の特例	86

第10章 ● 申告手続と登録免許税

1	住宅ローン控除等 申告手続	88
2	住宅取得等資金贈与等 申告手続	90
3	譲渡所得 申告手続	92
4	相続税 申告手続	94
5	登録免許税の税率一覧	96



土地・住宅税制はここが変わった！ 令和6年度 税制改正のポイント



1 住宅ローン控除が拡充されました

(1) 子育て世帯及び若者夫婦世帯による住宅の新築等の場合の借入限度額の引上げ

子育て世帯及び若者夫婦世帯(下図参照)が、認定住宅等の新築等をして令和6年1月1日から12月31日までの間に居住を開始した場合には、住宅ローンの借入限度額が次のとおり引き上げられました。

居住開始年月日	住宅の区分	借入限度額
令和6年 1月1日~12月31日	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	5,000万円 (改正前:4,500万円)
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円 (改正前:3,500万円)
	省エネ基準適合住宅	4,000万円 (改正前:3,000万円)

■ 子育て世帯及び若者夫婦世帯の範囲

① 年齢40歳未満であって
配偶者を有する者



② 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



③ 年齢19歳未満の
扶養親族(子など)を有する者



(2) 床面積要件の緩和措置の延長

認定住宅等の新築等に係る床面積要件の緩和措置について、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋についても適用できることとされました。

2 リフォームの特別控除が見直し・延長されました

リフォームの特別控除が令和7年12月31日まで2年延長されました。

また、特別控除の所得要件が合計所得金額2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)に引き下げられました(耐震改修の場合は所得要件はありません)。

加えて、一定の子育て対応改修工事(下記参照)が特別控除の適用対象に追加され、令和6年4月1日から12月31日までの間に居住を開始した場合は、標準的な工事費用相当額(限度額250万円)の10%を所得税から控除できることとされました。

居住開始年月日	子育て対応改修工事	標準的な工事費用 相当額の限度額	控除率
令和6年 4月1日 ～ 令和6年 12月31日	次の①～⑥の工事で一定の条件を満たすもの ① 住宅内における子どもの事故を防止するための工事 ② 対面式キッチンへの交換工事 ③ 開口部の防犯性を高める工事 ④ 収納設備を増設する工事 ⑤ 開口部・界壁・床の防音性を高める工事 ⑥ 一定の間取り変更工事	250万円	10%

(注) 上記の改正のほか、特別控除の対象となるリフォームのうち、省エネ改修工事の対象設備について一定の見直しが行われました。

3 住宅取得等資金贈与の非課税特例が見直し・延長されました

見直し内容	適用期限
非課税限度額の上乗せの対象となる省エネ住宅の要件を次のとおり引上げ 見直し前 断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 見直し後 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	3年延長 →令和8年12月31日まで

(注) 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅については、令和6年1月1日以後に住宅取得等資金の贈与があった場合でも、見直し前の要件を満たすことで省エネ住宅の要件を満たしているものとみなされます。

適用時期 令和6年1月1日以後の贈与にかかる贈与税について適用されます。

4 相続時精算課税制度の特例が延長されました

特例措置	適用期限
住宅取得等資金の贈与を受けた場合に贈与者が60歳未満であっても相続時精算課税制度の適用を受けることができる特例	3年延長 →令和8年12月31日まで

5 認定住宅等の新築等の特別控除が見直し・延長されました

見直し内容	適用期限
所得要件を合計所得金額 2,000万円以下(改正前:3,000万円以下)に引下げ	2年延長 →令和7年12月31日まで

6 マイホームの買換え特例が見直し・延長されました

特例措置	適用期限
マイホームの買換え特例	2年延長 →令和7年12月31日まで
マイホーム買換えの損失の繰越控除 ^(注)	
マイホームの譲渡損失の繰越控除	

(注) 特例の適用を受けようとする人が買換え資産の住宅ローンの借入先の金融機関等に対して住宅ローンの年末残高等調書制度の適用申請書の提出をしている場合、令和6年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡については、住宅ローンの残高証明書の確定申告書等への添付を不要とする見直しが行われました。

7 登録免許税の税率の軽減措置が延長されました

特例措置	適用期限
住宅用家屋の保存登記・移転登記に対する税率の軽減	3年延長 →令和9年3月31日まで
住宅取得資金の貸付け等にかかる抵当権の設定登記に対する税率の軽減	
宅地建物取引業者による一定の増改築等後の住宅の取得に対する所有権の移転登記に対する税率の軽減	
特定認定長期優良住宅等の所有権の保存登記・移転登記に対する税率の軽減	

8 印紙税の税率の軽減措置が延長されました

特例措置	適用期限
不動産の譲渡契約書・建設工事の請負契約書にかかる税率の軽減	3年延長 →令和9年3月31日まで

9 土地にかかる固定資産税及び都市計画税の負担調整措置が継続されます

特例措置	適用期限
宅地等及び農地の負担調整措置等(商業地等にかかる条例減額制度及び税負担急増土地にかかる条例減額制度、据置年度において簡易な方法により価格の下落修正ができる特例措置を含む)	継続 →令和6年度から令和8年度まで

10 固定資産税の税額の減税措置が延長されました

特例措置	適用期限
新築住宅にかかる税額の軽減	2年延長 →令和8年3月31日まで
新築の認定長期優良住宅にかかる税額の減額	
耐震改修を行った住宅にかかる税額の減額(長期優良住宅化改修を含む)	
バリアフリー改修を行った住宅にかかる税額の減額	
省エネ改修を行った住宅にかかる税額の減額(長期優良住宅化改修を含む)	

11 不動産取得税の特例措置が延長されました

特例措置	適用期限
宅地等の取得にかかる課税標準を価格の2分の1とする特例措置	3年延長 →令和9年3月31日まで
住宅及び土地の取得にかかる税率(本則4%)を3%とする特例措置	
新築住宅特例適用住宅用土地にかかる税額控除(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置	2年延長 →令和8年3月31日まで
新築の認定長期優良住宅にかかる課税標準から1,300万円を控除する特例	

今年のマイホーム取得支援制度のポイント

令和6年12月末



(注) 令和6年度税制改正の子育て世帯及び若者夫婦世帯に対する住宅ローン控除の拡充及び床面積要件の緩和等については、令和7年度税制改正においても、同様の方向性で検討が行われる見込みです。

住宅省エネ2024キャンペーンがスタート!

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭での省エネを推進するため、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化を支援する4つの制度がスタートしました。

■スケジュール 交付申請期間 令和6年3月中下旬～予算上限に達するまで(遅くとも令和6年12月31日まで)

■制度一覧

①先進的窓リノベ2024事業(対象期間:令和5年11月2日以降に工事に着手するもの)

補助対象	1戸あたりの補助額
窓・ドアの断熱改修	5万円～最大200万円

②給湯省エネ2024事業(対象期間:令和5年11月2日以降に着工するもの)

補助対象	1台あたりの補助額
高効率給湯器(ヒートポンプ給湯機(エコキュート)、ハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池(エネファーム))の導入(リースの利用を含む)	工事の内容に応じて 原則 8万円～最大20万円

③賃貸集合給湯省エネ2024事業(対象期間:令和5年11月2日以降に着工するもの)

補助対象	1台あたりの補助額
既存賃貸集合住宅における、従来型給湯器から小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ/エコフィール)への交換(リースの利用を含む)	追焚機能無し:5万円 追焚機能有り:7万円

④子育てエコホーム支援事業(対象:令和5年11月2日以降に対象工事に着手するもの)

補助対象	1住戸あたりの補助額
子育て世帯・若者夫婦世帯 [*] による、注文住宅の新築または新築分譲住宅の購入	
長期優良住宅	100万円
ZEH住宅	80万円

リフォーム

①～③のいずれか必須	①窓・ドアの断熱改修 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置	工事の内容に応じて 子育て世帯・若者夫婦世帯 原則 5万円～最大30万円 長期優良リフォームを行う場合 最大45万円 既存住宅購入を伴う場合 最大60万円 その他の世帯 原則 5万円～最大20万円 長期優良リフォームを行う場合 最大30万円
①～③と併せて実施(任意)	●子育て対応改修 ●防災性向上改修 ●バリアフリー改修 等	

^{*} 子育て世帯とは、18歳未満の子を有する世帯をいいます。若者夫婦世帯とは、夫婦のいずれかが39歳以下である世帯をいいます(年齢はいずれも令和5年4月1日時点。ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合は令和4年4月1日時点)。

(注) 上記の説明は、いずれも制度の原則的な取扱いを示したものです。制度の詳細は、ホームページ(<https://jutaku-shoene2024.mlit.go.jp/>)をご参照ください。

1 住宅ローン控除



- 住宅ローンを使って令和7年12月末までに住宅取得等をした場合は、所得税等から13年間で最大455万円を控除
- 新築の省エネ住宅から、中古住宅、増改築まで幅広く適用
- 子育て世帯・若者夫婦世帯は借入限度額が上乘せされる

住宅ローンを使って住宅の新築、取得、増改築等をした場合は、居住開始年以後13年間（又は10年間）の各年分の所得税において、住宅ローン控除の適用を受けることができます。令和6年1月1日から令和7年12月31日までに居住を開始した場合の控除額は、新築等した住宅の区分・世帯要件に応じて次のとおりとなります。

なお、子育て世帯（19歳未満の子などを有する世帯）又は若者夫婦世帯（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）について、令和6年1月1日から12月31日までの間に居住を開始した場合は、借入限度額の上乗せ措置（控除額が令和5年入居の場合の水準で維持）により、控除額が拡充されています。

① 住宅の新築、新築住宅・買取再販住宅^(注1)の取得

令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住開始する場合

住宅の区分	借入限度額 ^(注2)		控除額の計算(年間)	控除期間	最大控除額
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	5,000万円	住宅ローン等の 年末残高 ×0.7%	13年間	455万円
	上記以外	4,500万円			409.5万円
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	4,500万円			409.5万円
	上記以外	3,500万円			318.5万円
省エネ基準適合住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	4,000万円			364万円
	上記以外	3,000万円		273万円	
一般の買取再販住宅	全ての世帯	2,000万円		10年間	140万円

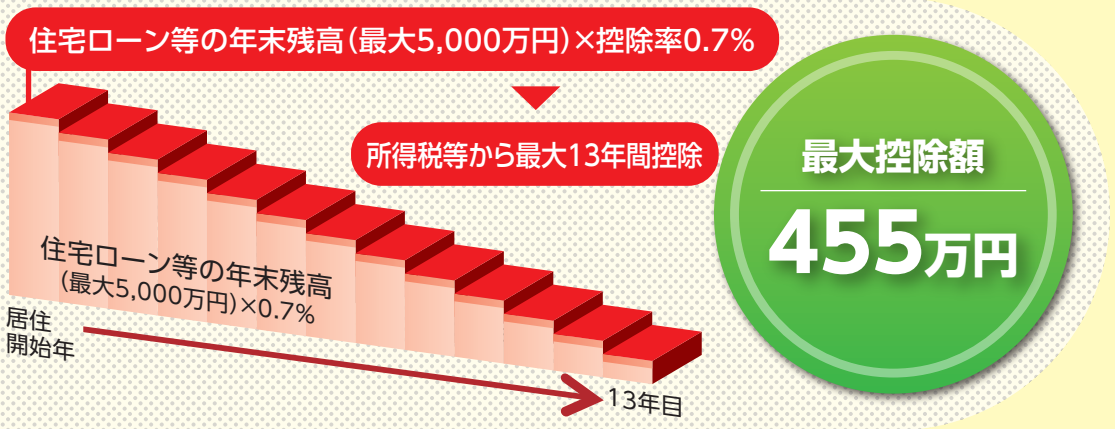
(注1) 買取再販住宅とは、中古住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームにより良質化した上で販売する住宅です（54ページ参照）。

(注2) 子育て世帯・若者夫婦世帯に該当するかどうかは、令和6年12月31日時点の状況で判定します。

新築住宅で住宅ローン控除を受けるには省エネ性能が必須になりました

(令和6年1月以降に建築確認を受けたもの)

一般の新築住宅(上表の「住宅の区分」欄以外の住宅)については、令和5年12月31日までに建築確認を受けたもの又は、令和6年6月30日までに建築されたものである場合に限り、借入限度額を2,000万円として住宅ローン控除を受けることができます。



②住宅の新築、新築住宅・買取再販住宅の取得

令和7年1月1日～令和7年12月31日に居住開始する場合

住宅の区分	借入限度額		控除額の計算(年間)	控除期間	最大控除額
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	全ての世帯 ^(注3)	4,500万円	住宅ローン等の 年末残高 ×0.7%	13年間	409.5万円
ZEH水準省エネ住宅		3,500万円			318.5万円
省エネ基準適合住宅		3,000万円			273万円
一般の買取再販住宅		2,000万円	10年間	140万円	

(注3) 子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の上乗せ措置について、令和7年居住開始分における取扱いは、令和7年度税制改正において、令和6年居住開始分と同様の方向性で検討することとされています。

③中古住宅の取得、リフォーム(令和6年1月1日～令和7年12月31日に居住開始する場合)

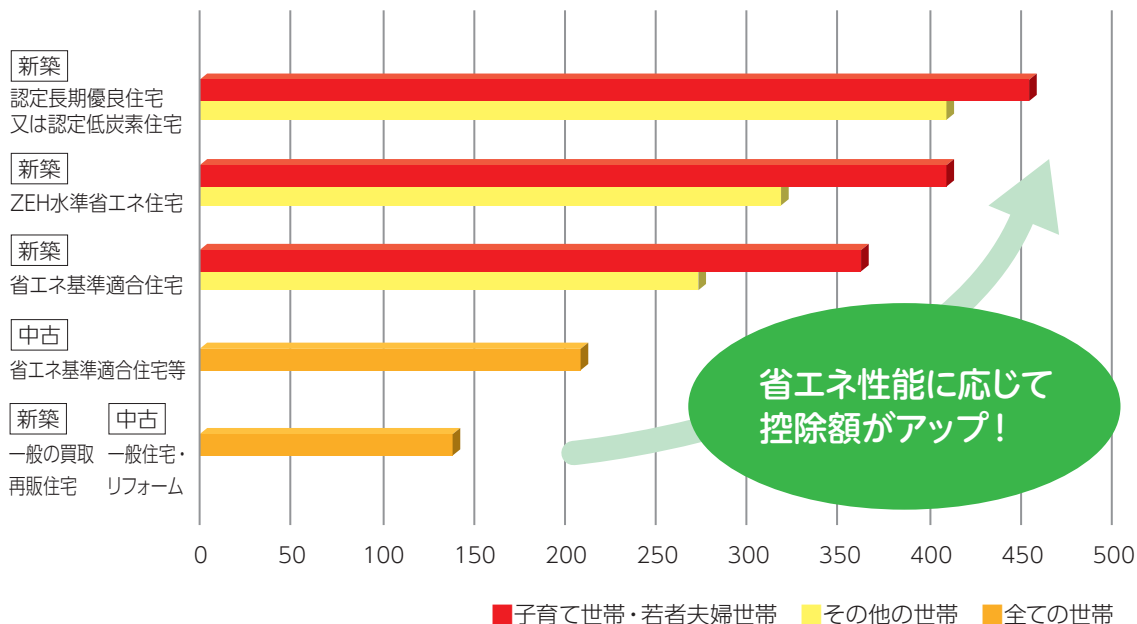
	住宅の区分	借入限度額		控除額の計算(年間)	控除期間	最大控除額
中古住宅の 取得	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	全ての世帯	3,000万円	住宅ローン等の 年末残高 ×0.7%	10年間	210万円
	一般住宅		2,000万円			140万円
リフォーム	－(61ページ参照)		2,000万円			140万円

所得税から控除しきれないとき

住宅ローン控除可能額のうち所得税から控除できなかった残額がある場合は、翌年度分の住民税において、その残額相当額が減額されます。ただし、上限は所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円) です。

■ 最大控除額の比較 (令和6年1月1日～令和6年12月31日に入居した場合)

(万円)



主な適用要件は?

- 住宅の取得等にかかるローンであること (利息対応部分の金額は除く)
- 返済期間が10年以上であること

- 床面積50㎡以上であること (控除適用年の合計所得金額1,000万円以下の場合40㎡以上)^(注)
- 床面積の1/2以上が適用者の居住用であること

適用者



住宅ローン

マイホーム
(新築、取得、増改築等)



敷地

- 取得等した日から6か月以内に居住を開始し、原則として引き続き控除適用年の12月31日まで居住していること
- 控除適用年の合計所得金額が2,000万円以下であること

- 土地等にかかる住宅ローンも、次のものは控除対象になります。
- 家屋と共に取得した土地等にかかるもの
 - 家屋の新築前2年以内に取得した一定の土地にかかるもの
 - 宅地建物取引業者との宅地分譲契約 (契約締結後3か月以内の家屋建築条件付に限る) により取得した土地等にかかるもの

(注) 床面積要件の緩和措置は、令和7年以後 (認定住宅等以外の住宅は令和6年以後) に建築確認を受けるものを除きます。

[参考] 住宅ローン控除と子育てエコホーム支援事業の世帯要件の違い

	子育て世帯	若者夫婦世帯
住宅ローン控除	令和6年12月31日時点で、19歳未満の子を有する世帯。	令和6年12月31日時点で、夫婦のいずれかが40歳未満である世帯。
子育てエコホーム支援事業	令和5年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯 ^(注1) 。	令和5年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下である世帯 ^(注2) 。

(注1) 令和6年3月末までに工事着手する場合においては、令和4年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯も対象に含まれます。

(注2) 令和6年3月末までに工事着手する場合においては、令和4年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下の世帯も含まれます。

控除額の計算方法は？

令和6年11月に引渡しを受けた新築住宅（長期優良住宅・床面積120㎡）に同年12月から居住を開始しました。購入価額は、土地建物合計で5,000万円、同年12月の住宅ローン残高は4,000万円です。なお、令和6年分の課税所得金額は250万円、所得税額は15万円で、10歳の子（扶養親族）がいます。

控除可能額は？

住宅ローン年末残高 4,000万円 < 土地建物の購入価額 5,000万円 → いずれか低い方 4,000万円

低い方の金額 4,000万円 × 控除率 0.7% = 28万円

控除可能額 28万円

所得税の控除額は？

控除可能額 28万円 > 所得税の控除額 15万円 → 所得税から15万円控除

住民税の控除額は？

控除可能額 28万円 - 所得税の控除額 15万円 = 控除しきれなかった金額 13万円

所得税の課税所得金額 250万円 × 5% = 住民税の控除限度額 12.5万円 > 最高9.75万円

控除しきれなかった金額 13万円 > 9.75万円 → 住民税から9.75万円控除

実際の控除額は？

所得税の控除額 15万円 + 住民税の控除額 9.75万円 = 24.75万円

控除額 24.75万円



住宅ローン控除を受ける最初の年分については、必要書類を添付して、所轄税務署に確定申告書を提出する必要があります。給与所得者の方は、2年目以後の年分については、年末調整で住宅ローン控除の適用を受けることができます。

関連ページ



- 適用要件の詳細（中古住宅の要件、借入金等の範囲など）は ➡ 54ページ、56ページ～61ページ参照
- マイホームの買換え等で譲渡所得の特例を受ける場合は ➡ 36ページ～37ページ参照
- 適用を受けるための申告手続は ➡ 88ページ～89ページ参照

3

住宅ローン控除等 適用要件一覧

	住宅ローン控除 (8ページ参照)	認定住宅等の新築等の特別控除 (14ページ参照)
	住宅の新築又は取得(増改築は60ページ参照)	認定住宅等の新築又は認定新築住宅等の取得
対象となる 新築又は 取得	<ul style="list-style-type: none"> ● 一定の住宅の新築又は取得をした日から6か月以内に居住し、原則として、引き続き控除適用年の12月31日まで居住していること (注1) 取得の前後を通じ生計を一にする親族等からの敷地や中古住宅の取得、贈与による取得は除きます。 (注2) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の新築又は新築住宅の取得をした日から6か月以内に居住していること (注1) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。 (注2) 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅及びZEH水準省エネ住宅が対象になります。
所得要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 控除適用年分の合計所得金額が2,000万円以下であること 	<ul style="list-style-type: none"> ● 控除適用年分の合計所得金額が2,000万円以下であること (注) 令和5年以前の居住開始の場合は3,000万円以下。
住宅 ローン	<ul style="list-style-type: none"> ● 返済期間が10年以上である一定の住宅ローン等(56ページ参照)の年末残高を有すること (注) 繰上げ返済等により返済期間が10年未満となった場合は、その年以降はこの控除を受けることはできません。	— (住宅ローン等の有無は問わない)
住宅の 床面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 50㎡以上であること (注) 令和6年12月31日まで(認定住宅等以外の住宅は令和5年12月31日まで)に建築確認を受けた新築住宅の取得等にかかる「住宅ローン控除」については、控除適用年分の合計所得金額が1,000万円以下である場合、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅も控除の対象となります。	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 【床面積基準について】 ① 登記簿に記載されている床面積が基準となります。なお、マンションは、登記簿上の専有部分(階段や通路などの共有部分を含めない)の床面積となります。 ② 併用住宅の場合は、非住宅部分を含めた建物全体の床面積が基準となります。 ③ 共有の住宅の場合は、他の人の共有持分を含めた建物全体の床面積が基準となります。 </div>	
他の特例 との 併用制限	<ul style="list-style-type: none"> ● これら2つの控除の適用要件を満たす認定住宅等の場合は、いずれかを選択して適用を受けること(その他の特例との併用制限については、36、37ページ参照) 	
適用期限	<ul style="list-style-type: none"> ● 令和7年12月31日まで 	

買取再販住宅・中古住宅の取得について

- 買取再販住宅の取得について
宅地建物取引業者から買取再販住宅を取得した場合は、次のすべての要件を満たすと住宅ローン控除の適用を受けることができます。
 - ① 取得時において、新築日から10年を経過した家屋であること
 - ② 宅地建物取引業者が中古住宅を取得してから、一定の増改築等を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
 - ③ 売買価額(税込)に占める特定増改築等に係る工事費用の総額の割合が20%(その金額が300万円超の場合は300万円)以上であること
 - ④ 次のいずれかに該当すること
 - ・ 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降のものであること
 - ・ 耐震基準に適合していること
 - ・ 上記に該当しない要耐震住宅について、その取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすものであること
- 中古住宅の取得について
次のいずれかの要件に該当する中古住宅を取得した場合は、住宅ローン控除の適用を受けることができます。
 - ① 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降のものであること
 - ② 耐震基準に適合していること
 - ③ ①及び②に該当しない住宅(要耐震改修住宅)について、その取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすものであること

4 住宅取得等資金贈与等 適用要件一覧

	①住宅取得等資金贈与の非課税特例 (12ページ参照)	②相続時精算課税における住宅取得等資金贈与の特例 (46ページ参照)	③贈与税の配偶者控除 (48ページ参照)	
適用要件	贈与者	● 父母、祖父母などの直系尊属	● 父母又は祖父母	—
	受贈者	● 18歳以上(贈与年の1月1日現在)の子、孫などの直系卑属 ● 贈与年分の合計所得金額が2,000万円以下であること (注) 子や孫の配偶者は直系卑属に含まれません。	● 18歳以上(贈与年の1月1日現在)の推定相続人である子又は孫	● 婚姻期間20年以上の配偶者(贈与日現在の年数、1年未満の端数は切捨て)
	贈与財産	● 住宅の新築又は取得、増改築のための資金 (注1) 住宅の新築に先行して取得する敷地(受贈者は新築住宅を所有又は共有すること)又は建売住宅・分譲マンション等の新築等と同時に取得する敷地にかかる資金を含みます。 (注2) 住宅の増改築の場合は、工事費用が100万円以上であることが必要です。 (注3) 贈与資金により取得する住宅が、自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から取得したものや、これらの人との請負契約等により新築等をしたものは除きます。 (注4) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。 (注5) 中古住宅の取得の適用要件は54ページを参照ください。		● 居住の用に供する土地等又は家屋(居住用不動産) ● 居住用不動産を取得するための資金 (注) 土地等の場合は、居住用家屋とともに贈与を受けた敷地、若しくは、配偶者又は同居親族の所有する居住用家屋の敷地であるものに限ります。
	住宅の床面積	● 50㎡以上240㎡以下であること(合計所得金額1,000万円以下の場合は床面積40㎡以上50㎡未満の住宅も対象) ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること (注1) マンション等の区分所有建物の場合はその区分所有する区画の床面積、増改築の場合は増改築後の床面積が基準となります。 (注2) 東日本大震災の被災者は、40㎡以上(上限なし)とされます。	● 40㎡以上であること ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること (注) マンション等の区分所有建物の場合はその区分所有する区画の床面積、増改築の場合は増改築後の床面積が基準となります。	適用要件なし
	居住、取得に係る期限	● 原則、贈与年の翌年3月15日までに住宅の新築等をした上で居住していること (注1) 同日後遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合を含みます。ただし、贈与年の翌年12月31日までに居住していないときは、特例の適用は不可となり、修正申告が必要です。 (注2) 新築の場合は、翌年3月15日までに工事が棟上げの状態まで進んでいれば、適用を受けることができます。また、建売住宅・分譲マンション等の取得の場合は、同日までに引渡しを受けておく必要があります。		● 居住用不動産に、贈与年の翌年3月15日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであるもの (注) 居住用不動産の取得資金については、同日までに全額がその居住用不動産の取得に充てられなければなりません。
	適用期限	● 令和8年12月31日まで		● 適用期限なし
	特例のポイント	控除額	● 住宅用家屋の区分等に応じて、1,000万円又は500万円までが非課税となる。 (注) 非課税限度額は12ページを参照ください。	● 同一の贈与者・受贈者間で累積して2,500万円までが控除できる
贈与者の相続財産への加算等		● 相続財産への加算等なし	● 相続時精算課税の選択後に受贈者(相続人)が贈与を受けた財産の価額から毎年の基礎控除額を控除した残額はすべて、贈与者(被相続人)の相続財産に加算される	● 相続財産への加算等なし



相続税の軽減にも有効な①の非課税特例だが、住宅の床面積や居住と取得の期限に注意!

6 住宅ローン控除Q&A



夫婦共有で住宅を購入した場合



私たちは、夫婦共有で住宅を購入しましたが、その場合は2人とも、住宅ローン控除を受けることができるのでしょうか？



夫婦で一棟の住宅を購入した場合でも、それぞれが対象となる借入金を有し、共有登記をすれば、他の要件を満たしている限り、それぞれ住宅ローン控除を受けることができます。この場合、2人とも**家屋にかかる借入金**を有し、**家屋に名義**が入っている必要があります。

なお、床面積の判定について、夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、他の人の共有持分を含めた**建物全体の床面積**によって判断します。

併用住宅を購入した場合



店舗付住宅を購入しましたが、住宅ローン控除の対象になるかどうか、どのように判定するのでしょうか？



店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、**店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積**が50㎡以上^(注1)であり、そのうち自己の居住用部分の床面積が2分の1以上であれば、住宅ローン控除を受けることができます。

また、対象となる借入金は、居住用部分と事業用部分とにあん分計算を行う必要がありますが、**居住用部分の床面積に対応する部分**^(注2)が**控除対象**となります。

(注1) 控除適用年の合計所得金額が1,000万円以下で、一定の場合、床面積の要件は40㎡以上となります。

(注2) 居住用部分がおおむね90%以上の場合は100%として取り扱うことができます。

借入金を借り換えた場合



住宅の新築にあたって、A銀行の借入金を有していましたが、より金利の低いB銀行の借入金に借り換えることにしました。この場合、B銀行からの借入金は、住宅ローン控除の対象になりますか？



住宅ローン控除の対象となる借入金は、住宅の新築等のために直接必要な借入金でなければなりません。したがって、借換えによる新しい借入金は、従前の借入金を消滅させるためのものであり、原則として住宅ローン控除の対象とはなりません。次の①及び②の要件を満たせば、借換え後の借入金について引き続き住宅ローン控除を受けられます。

- ① **新しい借入金が従前の借入金の返済のためのものであることが明らかであること**
- ② **新しい借入金が10年以上の償還期間であることなど住宅ローン控除の要件を満たすこと**

なお、従前の借入金の残高より新しい借入金の借入時の金額のほうが多い場合は、次の算式による金額が、控除対象となる住宅ローン年末残高になります。

$$\text{新しい借入金の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の従前の借入金の残高}}{\text{新しい借入金の借入時の金額}}$$

(注) 住宅ローン控除を受けることができる年数は、居住年から一定期間であり、借入金の借換えによって延長されることはありません。

住宅の取得対価の額



住宅の新築にあたり、当初工事代金が住宅ローンの年末残高よりも少なかったのですが、住宅ローン控除の控除額の計算にあたり、注意点はありますか？



住宅ローン控除の控除額は、住宅ローンの年末残高を基に計算することになっていますが、「住宅の取得対価の額又は費用の額」^(注)が住宅ローンの年末残高よりも少ないときは、その**住宅の取得対価の額又は費用の額を基に計算します**。

そのため、当初工事代金が住宅ローンの年末残高よりも少ない場合でも、追加工事代金など住宅の取得対価の額又は費用の額に含めることができる金額がないかどうか、確認しましょう。

(注) 補助金等の金額を除きます。また、住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けた金額を控除します。

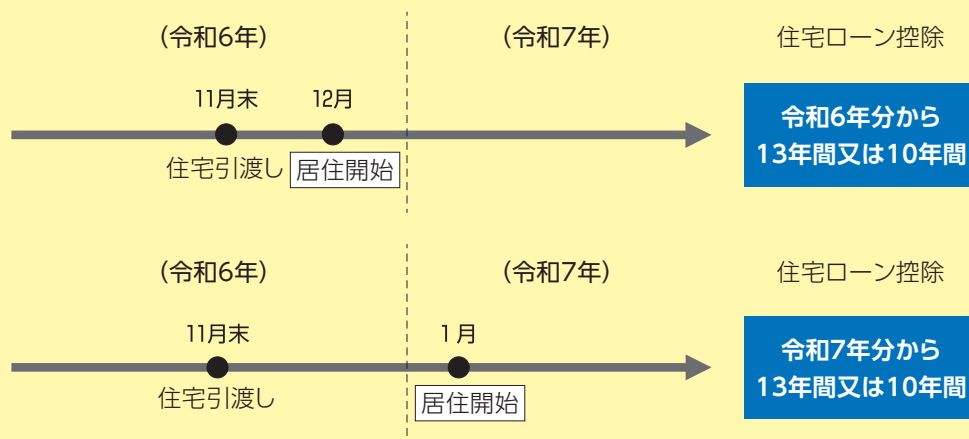
控除の適用の開始時期



令和6年11月に引渡しを受けた住宅に、令和7年1月から居住を開始しました。この場合、住宅ローン控除は令和6年分と7年分のどちらから適用を受けられますか？



住宅ローン控除は、居住を開始した年分から13年間又は10年間にわたり控除を受けることができます。そのため、令和6年に住宅の引渡しを受けて、同年中に引っ越しをしたのであれば、住宅ローン控除は令和6年分から適用を受けることとなりますが、令和7年になってから引っ越しをしたのであれば、住宅ローン控除は令和7年分から適用を受けることとなります。この場合、仮に税務署からの令和6年の年末残高の情報(又は金融機関からの令和6年の年末残高証明書)が届いたとしても、令和6年分は適用を受けないよう気をつけましょう。



1 譲渡所得にかかる税金のしくみ

- 所有期間が5年を超えるかどうかで税率を区分
(譲渡年1月1日時点)
- 収入から必要経費と特別控除を差し引いた譲渡所得に課税



土地建物等の譲渡所得は、事業所得や給与所得などの他の所得とは別に計算します(申告分離課税)。

税額は、次ページで述べる譲渡所得金額に対して次の税率を乗じて求めます。譲渡年の1月1日時点における所有期間が5年以下のもの(短期譲渡所得)は概ね税率が高く、5年超のもの(長期譲渡所得)は税率が低くなります。なお、一定の要件を満たす譲渡には、軽減税率が設けられています。

■ 譲渡所得にかかる税金の計算式

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

譲渡年の1月1日時点の所有期間	原則		特例	軽減税率
	5年以下 (短期譲渡所得)	30.63% (所得税) 9% (住民税)	国、地方公共団体等に対する土地等の譲渡 (注) 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社、地方住宅供給公社等及び一定の法人への譲渡で法人が業務を行うために直接必要であると認められるもの並びに収用交換等による譲渡を含みます。	15.315% (所得税) 5% (住民税)
	5年超 (長期譲渡所得)	15.315% (所得税) 5% (住民税)	優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡	10.21% (所得税) 4% (住民税) (注) 2,000万円以下の部分
		10年超 マイホーム譲渡の軽減税率 (35ページ参照)	10.21% (所得税) 4% (住民税) (注) 6,000万円以下の部分	

(注) 所得税には2.1%の復興特別所得税を含みます。

【所有期間の判定】

取得日及び譲渡日は、原則として、資産の引渡しがあった日をいいますが、売買契約等の効力発生日(新築マンションや請負の注文住宅などは除く)とすることも認められています。なお、相続、贈与などによる取得については、原則として、被相続人等の取得日が引き継がれます。

税務上の所有期間は、取得日の翌日から起算し、譲渡年の1月1日時点で判定するため、実際の所有期間とは異なります。

令和6年中の譲渡の場合

←平30.12.31以前に取得 | 平31.1.1以後に取得→
長期譲渡所得 | 短期譲渡所得

譲渡所得の計算方法

譲渡所得の金額は、土地建物等を売却した収入金額そのものではなく、収入金額(土地や建物の売却代金など)から必要経費として取得費及び譲渡費用を差し引いて算出した譲渡益から、特別控除などを控除して計算します。

■ 譲渡所得の計算式

$$\text{譲渡益} \\ \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得金額}$$

取得費

取得費とは、譲渡資産の取得価額(土地や建物の購入代金)と取得後の設備費、改良費等の合計額をいいます。店舗・賃貸住宅などの業務用建物の場合(マイホームなどの非業務用建物の場合は26ページ参照)は、譲渡時までの減価償却費の累計額を、この合計額から差し引いたものが取得費となります。

なお、先祖代々の土地などで取得費が不明な場合や、実際の取得費が収入金額の5%を下回る場合などには、収入金額の5%を「概算取得費」とすることができます。また、相続財産を一定期間内に譲渡した場合は、譲渡資産にかかる相続税のうち一定の額を取得費に加算できる特例が設けられています(84ページ参照)。

■ 取得費の例(事業所得などの必要経費に算入されたものは含まない)

- 購入代金、建築代金
- 取得時の仲介手数料
- 建物付土地を購入した場合の立退料、建物の解体費用
- 登録免許税、不動産取得税、印紙税などの税金
(これらの税金が取得費となるのは、マイホームなどの非業務用資産に限る。なお、固定資産税・都市計画税は取得費とならない)
- 土地購入後の設備費、改良費
- 土地購入時の造成費用、測量費
- 借入金の利子(土地や建物を購入するための借入金の利子のうち、その土地や建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子)

$$\text{〔建物の場合〕} \\ \text{減価償却費} \\ \text{の累計額} = \text{取得費}$$

取得費がわからない場合(先祖代々の土地など) / 取得費が収入金額の5%を下回る場合

概算取得費の特例

$$\text{収入金額} \times 5\% = \text{取得費(概算取得費)}$$

相続財産を一定期間内に譲渡した場合(84ページ参照)

取得費加算の特例

$$\text{実際の取得費(又は概算取得費)} + \text{一定の相続税額} = \text{取得費}$$

譲渡費用

譲渡費用とは、土地や建物などを売るために直接かかった費用をいいます。譲渡費用の主なものは次のとおりです。

■ 譲渡費用の例

- 土地や建物売るために支払った仲介手数料、売主負担の印紙税、広告料、調査測量費、交渉費など
- 貸家売るための借家人に家屋を明け渡してもらうときに支払う立退料
- 土地売るための建物の解体費用とその建物の損失額
- 借地権売るときに地主の承諾をもらうために支払った名義書換料等

特別控除

一定の要件を満たす譲渡（マイホームや空き家の譲渡、収用等による譲渡など）については、特例の適用を受けることで、譲渡所得から100万円～5,000万円を特別控除することができます（26・28・68・82ページ参照）。

土地建物の譲渡で赤字になったら？ ～損益通算～

土地建物の譲渡損は、同年中の他の土地建物の譲渡所得から控除することができますが、事業所得や給与所得などの他の所得との損益通算や繰越控除は認められません。ただし、一定のマイホームの譲渡に限り、特例により他の所得との損益通算及び繰越控除が可能です（32・34ページ参照）。

譲渡所得にかかる税額は？

3年前に先祖代々の土地に賃貸住宅を建築しましたが、令和6年中に土地建物を譲渡しました。

内訳	収入金額	購入代金	減価償却費	譲渡費用	特別控除
土地	1億円	不明	—	300万円	適用なし
建物	5,000万円	6,000万円	600万円	200万円	適用なし

土地の譲渡所得は？

$$\text{収入金額} \quad \left[\text{概算取得費} \right] \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡益(長期譲渡所得)}$$

$$1\text{億円} - \{(1\text{億円} \times 5\%) + 300\text{万円}\} = 9,200\text{万円}$$

建物の譲渡所得は？

$$\text{収入金額} \quad \text{取得費(購入代金等-減価償却費)} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡損(短期譲渡所得)}$$

$$5,000\text{万円} - \{(6,000\text{万円} - 600\text{万円}) + 200\text{万円}\} = \triangle 600\text{万円}$$

譲渡所得の損益通算

$$\text{土地の長期譲渡所得} \quad \text{建物の譲渡損(短期)} \quad \text{課税長期譲渡所得}$$

$$9,200\text{万円} - 600\text{万円} = 8,600\text{万円}$$

税額は？

$$\text{課税長期譲渡所得 } 8,600\text{万円} \times \text{税率 } 20.315\% = \text{税額 } 1,747\text{万}900\text{円}$$

1 小規模宅地の特例〔事業用宅地等〕

- 小規模宅地の相続税評価額は、
事業用は400㎡まで20%に、
貸付事業用は200㎡まで50%に引き下げられる



被相続人等の事業の用に供されていた建物又は構築物の敷地を、被相続人の親族が相続又は遺贈によって取得した場合は、その事業を引き継ぐことなどを前提として、その宅地等の課税価格を20%又は50%に引き下げる特例があります。この特例の適用要件及び限度面積、評価割合は、次のように区分されています。

利用区分	適用要件	限度面積・ 評価減の割合
特定事業 用宅地等	<p>相続開始直前において、被相続人等の事業の用(貸付事業用を除く)に供されていた宅地等で、次の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したもの</p> <p>被相続人の事業用の宅地等</p> <p>被相続人の事業を申告期限までに引き継ぎ、申告期限までその事業を営んでおり、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業用の宅地等</p> <p>相続開始直前から申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>(注1) 相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等で、その宅地等上の事業用減価償却資産の価額がその宅地等の相続時の価額の15%未満であるものを除きます。</p> <p>(注2) 個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予の特例を適用する場合は、この特例の適用は受けることができません。</p>	<p>400㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 80%減</p>
特定同族 会社事業 用宅地等	<p>相続開始直前から申告期限まで一定の法人^(注)の事業の用(貸付事業用を除く)に供されていた宅地等で、その宅地等を相続等により取得した被相続人の親族等が、申告期限においてその法人の役員であり、かつ、その宅地等を申告期限まで有しているもの</p> <p>(注) 相続開始直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人をいいます。</p>	<p>400㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 80%減</p>
貸付事業 用宅地等	<p>相続開始直前において、被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等で、次の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したもの</p> <p>被相続人の貸付事業用の宅地等</p> <p>被相続人の事業を申告期限までに引き継ぎ、申告期限までその貸付事業を営んでおり、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業用の宅地等</p> <p>相続開始直前から申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>(注) 相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は除きます。ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている場合の貸付事業用の宅地等は適用の対象となります。</p>	<p>200㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 50%減</p>

(注1) 「特定居住用宅地等」は、330㎡まで課税価格が80%減額されます。詳細は50ページ参照。

(注2) 「貸付事業」とは、「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」をいいます。

(注3) 一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。

利用区分の異なる小規模宅地が混在する場合

いずれか2つ以上の利用区分の宅地等を選択する場合において、貸付事業用宅地等を含む場合は、限度面積の調整計算が必要となります。

事業用 + 居住用

貸付事業用を含まないケース

事業用 ≤ 400㎡ 居住用 ≤ 330㎡

合計 730㎡ (完全併用可能)

事業用 + 居住用 + 貸付事業用

貸付事業用を含むケース

事業用 × $\frac{200}{400}$ + 居住用 × $\frac{200}{330}$ + 貸付事業用 ≤ 200㎡

(注) 事業用とは、特定事業用宅地等と特定同族会社事業用宅地等の合計です。

小規模宅地の特例の適用の有利・不利

利用区分ごとに次の算式により算出した金額を比較し、金額の多い宅地等から優先して特例を適用すると、課税価格から減額される金額も大きく、有利になります。

事業用 … 相続税評価額/㎡ × 80% × $\frac{400}{200}$

居住用 … 相続税評価額/㎡ × 80% × $\frac{330}{200}$

貸付事業用 … 相続税評価額/㎡ × 50%

小規模宅地の有利選択は？

令和6年中に、同居していた父の死亡により次の土地を相続しました。

	面積	相続税評価額
A 宅地(特定事業用宅地等)	200㎡	10万円/㎡
B 宅地(特定居住用宅地等)	120㎡	20万円/㎡
C 宅地(貸付事業用宅地等)	60㎡	30万円/㎡

■ B → A → C の順に優先した場合の適用面積と減額される金額は？

Bの適用面積	Aの適用面積	Cの適用面積
120㎡	$(200\text{㎡} - 120\text{㎡} \times \frac{200}{330}) \times \frac{400}{200}$ = 255㎡ (Aの適用限度面積) 200㎡	$200\text{㎡} - 200\text{㎡} \times \frac{200}{400} - 120\text{㎡} \times \frac{200}{330}$ ≒ 27.27㎡ (Cの適用限度面積) 27.27㎡

$\overbrace{200\text{㎡} \times 10\text{万円} \times 80\%}^{\text{Aの課税価格}}$
 $+$
 $\overbrace{120\text{㎡} \times 20\text{万円} \times 80\%}^{\text{Bの課税価格}}$
 $+$
 $\overbrace{27.27\text{㎡} \times 30\text{万円} \times 50\%}^{\text{Cの課税価格}}$

= 減額される金額 **3,929.05万円**

■ C → A → B の順に優先した場合の適用面積と減額される金額は？

Cの適用面積	Aの適用面積	Bの適用面積
60㎡	$(200\text{㎡} - 60\text{㎡}) \times \frac{400}{200}$ = 280㎡ (Aの適用限度面積) 200㎡	$(200\text{㎡} - 200\text{㎡} \times \frac{200}{400} - 60\text{㎡}) \times \frac{330}{200}$ = 66㎡ (Bの適用限度面積) 66㎡

$\overbrace{200\text{㎡} \times 10\text{万円} \times 80\%}^{\text{Aの課税価格}}$
 $+$
 $\overbrace{60\text{㎡} \times 30\text{万円} \times 50\%}^{\text{Cの課税価格}}$
 $+$
 $\overbrace{66\text{㎡} \times 20\text{万円} \times 80\%}^{\text{Bの課税価格}}$

= 減額される金額 **3,556万円**