

令和4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

不動産の節税に役立つ

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

【住まい編】

目次

令和4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 住宅取得資金贈与の非課税特例	12
3 認定住宅等の特別控除	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4年4月1日現在の法令等によっています。



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4年分)	53
3	住宅ローン控除等 適用要件一覧	54
4	住宅取得資金贈与等 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4年度 税制改正のポイント



1 住宅ローン控除が見直し・延長されました

(1) 控除率・適用期間の見直し及び延長

住宅ローン控除の適用期間が令和7年12月31日まで4年延長されるとともに、控除率が1%から0.7%に引き下げられました。一方で、新築住宅・買取再販住宅の控除期間は13年間（一部を除く）とされました（改正前:10年間・一定の要件を満たす場合のみ一定の範囲で3年間延長）。

(2) 所得要件の見直し

所得要件が合計所得金額2,000万円以下に引き下げられました（改正前:3,000万円以下）。

(3) 床面積要件に関する措置

令和5年12月31日以前に建築確認を受ける新築住宅等については、合計所得金額が1,000万円以下の場合に限り、40㎡以上の住宅も控除の対象となりました（本則:50㎡以上）。

(4) 住宅の省エネ性能の要件に関する見直し

省エネ性能等の高い住宅は、新築住宅等・中古住宅ともに借入限度額が上乘せされることとなりました。また、令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅等は一定の省エネ基準を満たさなければ控除の適用を受けることができなくなりました。

(5) 適用対象となる中古住宅の要件の見直し

控除の要件のうち、中古住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）が廃止され、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和されました。

入居年		令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
借入限度額	注文住宅の新築・新築分譲住宅の取得 ／ 買取再販住宅の取得	認定住宅	5,000万円	4,500万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円	0円	0円 <small>（令和5年までに建築確認を受けた新築住宅等:2,000万円）</small>
中古住宅の取得・リフォーム*	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	3,000万円			
	その他の住宅	2,000万円			
控除期間	注文住宅の新築・新築分譲住宅の取得 買取再販住宅の取得	13年 <small>（令和6年以降入居の「その他の住宅」の場合10年）</small>			
	中古住宅の取得・リフォーム	10年			
控除率		0.7%			
所得要件		2,000万円以下			
床面積要件		50㎡以上 <small>（令和5年末までに新築の建築確認:40㎡以上(所得要件1,000万円以下)）</small>			

* リフォームの借入限度額については、9ページを参照してください。

適用時期 これらの改正は、住宅の取得等をして令和4年1月1日以降に居住を開始した場合に適用されます。

2 住宅取得資金贈与の非課税特例が延長されました

(1) 非課税限度額の見直し及び延長

親・祖父母等から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税特例について、適用期限が令和5年12月31日まで2年延長され、非課税限度額は、住宅の取得等の契約の締結時期にかかわらず、住宅の省エネ性能に応じて1,000万円又は500万円となりました。

贈与年月	耐震・省エネ・バリアフリー住宅	左記以外
令和4年1月～令和5年12月	1,000万円	500万円

(2) 適用対象となる中古住宅の要件の見直し

住宅ローン控除と同様に、特例の適用対象となる中古住宅の要件が緩和されました(1(5)参照)。

(3) 受贈者の年齢要件の見直し

受贈者の年齢要件について、18歳以上に引き下げられました(改正前:20歳以上)。

(4) 相続時精算課税における住宅取得資金贈与の特例の延長

住宅取得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について、適用期限が令和5年12月31日まで2年延長されました。また、令和4年4月1日以降、受贈者の年齢要件が20歳以上から18歳以上となりました。

適用時期 (1)・(2)の改正は令和4年1月1日以後の、(3)の改正は令和4年4月1日以後の贈与にかかる贈与税に適用されます。

3 認定住宅の特別控除が見直し・延長されました

認定住宅の特別控除が令和5年12月31日まで2年延長されるとともに、控除の対象となる住宅にZEH水準省エネ住宅が追加されました。

4 リフォームの特別控除が拡充・延長されました

リフォームの特別控除が、令和5年12月31日まで2年延長されるとともに制度の見直しが行われ、控除の対象となる省エネ改修工事の要件が緩和されたうえで、ローンの有無にかかわらず、国が定める「標準的な費用相当額」の10%(必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォーム部分は5%)が所得税から控除されることになりました。

必須工事			その他工事		
対象工事(いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで ^{*2}	5%
バリアフリー	200万円				
省エネ	250万円 ^{*1}				
多世帯同居	250万円				
長期優良住宅化	耐震or省エネ+耐久性				
	耐震+省エネ+耐久性	500万円 ^{*1}			

^{*1} 太陽光発電を設置する場合は100万円上乗せ ^{*2} 最大対象工事限度額は必須工事と併せて1,000万円まで

5 マイホームの買換え特例等が見直し・延長されました

特例措置	見直し内容	適用期限
マイホームの買換え特例	買換え資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅等である場合、要件にその住宅が一定の省エネ基準を満たすものであることを加える	2年延長 →令和5年12月31日まで
マイホーム買換えの損失の繰越控除	—	
マイホームの譲渡損失の繰越控除	—	

6 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
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	2年延長 →令和6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	

7 登録免許税の税率の軽減措置が見直し・延長されました

特例措置	見直し内容	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	中古住宅の築年数要件を廃止し、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)を対象とする	2年延長 →令和6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 固定資産税の税額の減税措置が見直し・延長されました

特例措置	見直し内容	適用期限
新築住宅にかかる税額の減額	—	2年延長 →令和6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軽減(長期優良住宅化改修含む)	—	
バリアフリー改修を行った住宅にかかる税額の軽減	—	
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含む)	省エネルギーフォームの築年数要件・工事費要件を見直し	
土地にかかる固定資産税の負担調整措置	商業地等の令和4年度の課税標準を、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%(改正前:5%)を加算した額(一定の場合を除く)とする	令和4年度限り

9 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特例	2年延長 →令和6年3月31日まで

今年のマイホーム取得支援制度のポイント

令和4年1月

令和4年10月末 令和4年12月末

住宅ローン控除

最大140～455万円控除(令和6年からは縮小)

令和7年入居分まで
(8ページ参照)

住宅取得資金贈与

最大1,000万円非課税

令和5年贈与分まで
(12ページ参照)

こどもみらい住宅支援事業

最大100万円補助

10月31日までに契約

こどもみらい住宅支援事業がスタート!

子育て世帯や若者夫婦世帯^{*1}による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネリフォームに補助を行う制度がスタートしました。

■補助対象期間(下記の期間をともに満たすものが補助の対象)

契約期間	令和3年11月26日～令和4年10月31日
着工期間	事業者登録(令和4年1月11日受付開始)～令和4年10月31日

■補助対象工事・補助額

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築・新築分譲住宅の購入	
対象住宅 ^{*2}	1戸当たりの補助額
ZEH住宅	100万円
高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)	80万円
一定の省エネ基準に適合する住宅	60万円

住宅のリフォーム

対象工事		1戸当たりの補助額
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 5万円～最大30万円 ^{*3}
①～③と 併せて実施(任意)	・住宅の子育て対応改修 ・耐震改修 ・バリアフリー改修 等	

※1 子育て世帯とは、18歳未満の子を有する世帯をいい、若者夫婦世帯とは、夫婦のいずれかが39歳以下の世帯をいいます(年齢はいずれも令和3年4月1日時点)。

※2 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上です。

※3 子育て世帯・若者夫婦世帯がリフォームを行う場合、補助額の上限が45万円(中古住宅の取得を伴う場合は60万円)に引き上げられます。また、若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を取得しリフォームを行う場合にも、補助額の上限が45万円に引き上げられます。

(注) こどもみらい住宅支援事業の詳細についてはこどもみらい住宅支援事業ホームページ(<https://kodomomirai.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（一般住宅の場合は最大273万円）

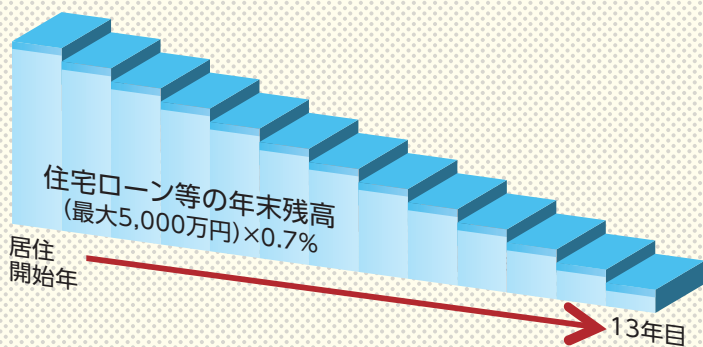
住宅ローンを使って住宅の新築、取得、増改築等をした場合は、居住開始年以後13年間（又は10年間）の各年分の所得税において、住宅ローン控除の適用を受けることができます。令和4年1月1日から令和7年12月31日までに居住を開始した場合の控除額は、新築等した住宅の区分・省エネ性能に応じて次のとおりとなります。

①住宅の新築、新築住宅・買取再販住宅^(注1)の取得

居住年月日	年末残高限度額		控除額の計算 (年間)	控除期間	最大控除額
	住宅の省エネ性能	限度額			
令和4年 1月1日～ 令和5年 12月31日	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円	住宅ローン等の年末残高 ×0.7%	13年間	455万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円			409.5万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円			364万円
	その他の住宅	3,000万円			273万円
令和6年 1月1日～ 令和7年 12月31日	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	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
	その他の住宅 ^(注2)	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。

(注2) 令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のを除く）又は建築確認を受けない住宅のうち、登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものは控除の適用を受けることができません。



最大控除額
455万円

②中古住宅の取得

居住年月日	年末残高限度額		控除額の計算 (年間)	控除期間	最大控除額
	住宅の省エネ性能	限度額			
令和4年 1月1日～ 令和7年 12月31日	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	3,000万円	住宅ローン等の年末残高 ×0.7%	10年間	210万円
	その他の住宅	2,000万円			140万円

③リフォーム

居住年月日	年末残高限度額		控除額の計算 (年間)	控除期間	最大控除額
	住宅の省エネ性能	限度額			
令和4年 1月1日～ 令和7年 12月31日	—	2,000万円	住宅ローン等の年末残高 ×0.7%	10年間	140万円

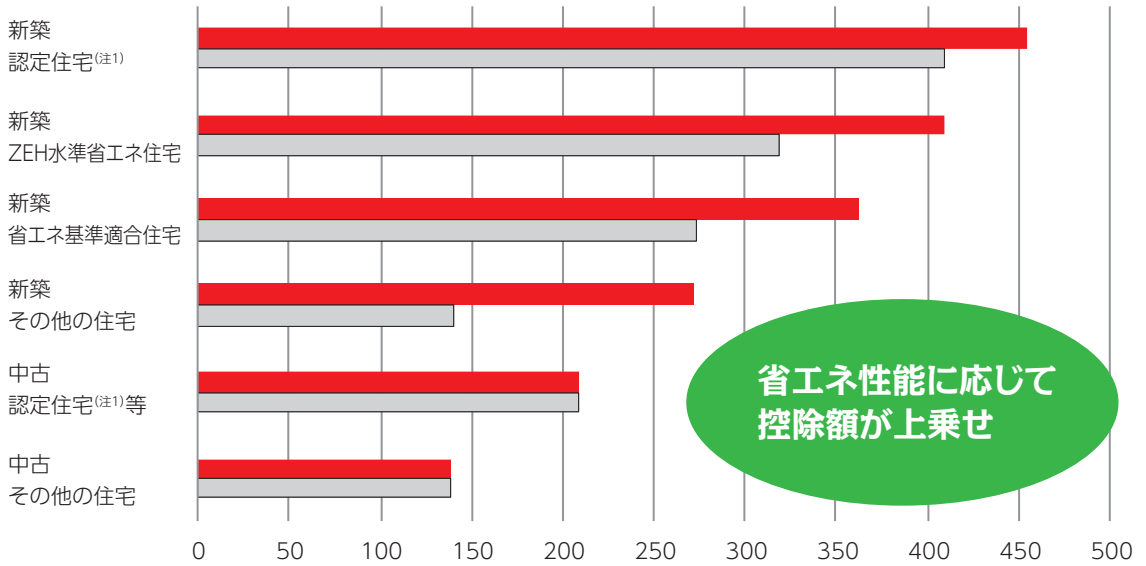
(注) 住宅ローン控除可能額のうち所得税から控除できなかった残額がある場合は、翌年度分の住民税において、その残額相当額が減額されます。ただし、上限は所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円) です。

控除率1%の住宅ローン控除について

住宅取得等に係る消費税率が10%であり、①住宅の新築の場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間に、②新築住宅・中古住宅の取得又は増改築等の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間に、その住宅に係る契約が締結されている場合は、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに入居することにより控除率1%の住宅ローン控除の適用を受けることができます。

■ 最大控除額の比較

(万円)



■ 入居：令和4年1月1日～令和5年12月31日 ■ 入居：令和6年1月1日～令和7年12月31日

(注1) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅



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2)
- 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(9ページの控除率1%の住宅ローン控除の場合は3,000万円以下)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2) 床面積要件の緩和措置は、令和6年以後に建築確認を受けるものを除きます。

控除額の計算方法は？

令和4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4年分の所得金額は250万円、所得税額は15万円です。

控除可能額は？

住宅ローン年末残高		土地建物の購入価額	→	いずれか低い方
4,000万円	<	5,000万円		4,000万円
低い方の金額		控除率	=	
4,000万円	×	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		所得税の控除額	→	所得税から15万円控除
28万円	>	15万円		

住民税の控除額は？

控除可能額		所得税の控除額	=	控除しきれなかった金額
28万円	-	15万円	=	13万円
所得税の所得金額			=	住民税の控除限度額
250万円	×	5%	=	12.5万円
控除しきれなかった金額			>	最高9.75万円
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	+	住民税の控除額	=	24.75万円
15万円		9.75万円		

控除額 24.75万円



- 住宅ローン控除可能額のうち所得税から控除しきれなかった金額がある場合は、翌年度分の住民税から控除できます。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。

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～60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

2 住宅取得資金贈与の非課税特例

- 父母や祖父母から贈与を受けた住宅取得資金が非課税に
- 住宅の区分に応じて、最大1,000万円まで



父母や祖父母などの直系尊属から、令和4年1月1日から令和5年12月31日の間に住宅の新築、取得、増改築等のための資金(住宅取得資金)の贈与を受けた場合には、住宅取得資金のうち、住宅用家屋の区分に応じて、それぞれ次に掲げる金額(非課税限度額)までについては贈与税が課税されません。

■ 住宅取得資金贈与の非課税特例の非課税限度額

贈与年月日	耐震・省エネ・ バリアフリー住宅	左記以外の 住宅用家屋
令和4年1月1日 ～ 令和5年12月31日	1,000万円	500万円

(注) 耐震・省エネ・バリアフリー住宅とは、断熱等性能等級4以上、一次エネルギー消費量等級4以上、高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物のいずれかに該当する住宅用家屋をいいます。

贈与税の計算方法は？

祖父から令和4年4月に1,500万円の住宅取得資金の贈与を受けて、同年11月に省エネ等住宅の引渡しを受けて居住を開始しました。なお、私は30歳で合計所得金額は500万円です。

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{贈与金額} & & \text{非課税限度額} & & \text{基礎控除額} & & \text{課税価格} \\
 1,500\text{万円} & - & 1,000\text{万円} & - & 110\text{万円} & = & 390\text{万円} \\
 \\
 \text{課税価格} & \times & \text{税率} & - & \text{控除額} & = & \text{納付税額} \\
 390\text{万円} & \times & 15\% & - & 10\text{万円} & = & \mathbf{48.5\text{万円}}
 \end{array}$$

(注) 本特例の適用がない場合は、納付税額366万円



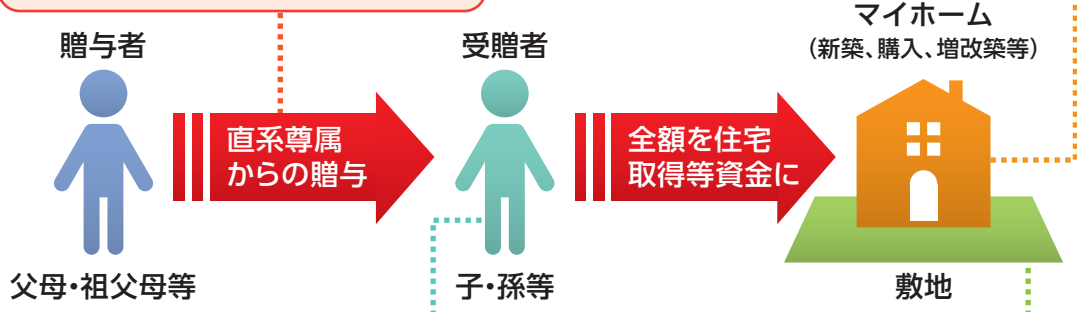
主な適用要件は？

- 暦年課税又は相続時精算課税と併用可

【相続時精算課税における住宅取得資金贈与の特例】

令和5年12月31日までに、父母又は祖父母から、住宅取得資金の贈与を受けた場合には、贈与者が60歳未満であっても、相続時精算課税の適用を選択できます。

- 床面積50㎡以上240㎡以下であること
(合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上240㎡以下)
- 床面積の1/2以上が居住用であること
- 増改築の場合は、工事費が100万円以上で、費用の1/2以上が居住用にかかるものであること等



- 18歳以上^(注1) (贈与年1月1日時点) であること
- 合計所得金額が2,000万円以下 (住宅の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合1,000万円以下) であること
- 原則、贈与年の翌年3月15日までに新築、取得^(注2) 又は増改築等をした上で居住していること (贈与年の翌年3月15日以後、遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合も含む)

- 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であること

(注1) 令和4年3月31日以前の贈与の場合は20歳以上です。

(注2) 新築は、贈与年の翌年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。

関連ページ



- 適用要件の詳細は → 55ページ参照
- 贈与税のしくみは → 44ページ参照
- 適用を受けるための申告手続は → 90ページ～91ページ参照

1 所得税のしくみ



所得の種類

税法上、所得は次の10種類に分けられます。

- | | | | | |
|--------|--------|---------|--------|--------|
| 1 利子所得 | 2 配当所得 | 3 不動産所得 | 4 事業所得 | 5 給与所得 |
| 6 退職所得 | 7 山林所得 | 8 譲渡所得 | 9 一時所得 | 10 雑所得 |

課税のしくみ

① 総合課税

その年の1月1日から12月31日までの1年間の各種所得の合計額に課税する方法で、確定申告によりその税額を納めます。

② 申告分離課税

一定の所得については、他の所得と合計せず、分離して税額を計算し、確定申告によりその税額を納める申告分離課税の方法がとられます。山林所得、土地や建物などの譲渡所得、退職所得などが対象となります。

③ 源泉分離課税

他の所得とまったく分離して、支払を受ける時に源泉徴収された税額だけで課税が完結し、確定申告を省略できる方法です。

総合課税の税額の計算方法

総合課税の所得を合算 (この時点で、損益通算や純損失・雑損失の繰越控除を行う) → **総所得金額**

$$\text{総所得金額} - \text{所得控除 (53ページ)} = \text{課税総所得金額}$$

(注) 総所得金額から引ききれなかった所得控除額は、分離課税の所得から控除できます。

$$\text{課税総所得金額 (千円未満切捨て)} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{所得税額}$$

課税総所得金額		税率	控除額
超	以下		
	195万円	5%	—
195万円	330万円	10%	9.75万円
330万円	695万円	20%	42.75万円
695万円	900万円	23%	63.6万円
900万円	1,800万円	33%	153.6万円
1,800万円	4,000万円	40%	279.6万円
4,000万円		45%	479.6万円

(注) 分離課税の所得がある場合は、その所得に対する税額を所得税額に加えます。

$$\text{所得税額} - \text{税額控除} - \text{源泉徴収税額} = \text{申告納税額}$$

住宅ローン控除など

(注) 令和19年分までは、所得税額から税額控除をして算出された税額に、2.1%の復興特別所得税が加算されます。

(注) 住民税は、課税総所得金額に対して道府県民税4%(政令指定都市は2%)、市町村民税6%(政令指定都市は8%)の税率で課されます。

2 所得控除額一覧(令和4年分)

所得控除	控除額																																																														
雑損控除	$\left. \begin{array}{l} \text{差引損失額} - \text{総所得金額等} \times 10\% \\ \text{差引損失額のうち災害関連支出額} - 5\text{万円} \end{array} \right\} \text{いずれか多い方の金額}$ (注) 差引損失額=損害金額+災害等関連支出の金額-保険金等で補てんされる金額																																																														
医療費控除	$\left. \begin{array}{l} \text{支払った} - \text{保険金等で補てん} - \left[\begin{array}{l} 10\text{万円} \\ \text{医療費の額} \end{array} \right. \\ \left. \begin{array}{l} \text{される金額} \\ \text{総所得金額等} \times 5\% \end{array} \right\} \text{のいずれか少ない金額} \end{array} \right\} (200\text{万円が限度})$ (注) 定期健康診断の受診等の一定の条件の下で、次の特例との選択適用が可能。 支払った特定一般用医薬品等購入費の額 - 12,000円(88,000円が限度)																																																														
社会保険料控除	国民健康保険料、介護保険料、国民年金等の保険料(給与から控除されるものを含む)について、 支払った金額																																																														
小規模企業共済等掛金控除	小規模企業共済掛金、確定拠出年金の企業型年金加入者掛金又は個人型年金加入者掛金、心身障害者扶養共済掛金について、 支払った金額																																																														
生命保険料控除	一定の方法により計算した一般の生命保険料、個人年金保険料、介護医療保険料の控除額の合計額 (合計12万円が限度)																																																														
地震保険料控除	支払保険料の金額に応じた一定の控除額(5万円が限度^(注)) (注) 旧長期損害保険料は15,000円が限度。																																																														
寄附金控除	$\left. \begin{array}{l} \text{寄附金の支出額} \\ \text{総所得金額等} \times 40\% \end{array} \right\} \text{いずれか少ない方の金額} - 2,000\text{円}$ (注) 一定の寄附金については税額控除との選択適用が可能。																																																														
障害者控除	障害者1人につき…………… 27万円 特別障害者1人につき…………… 40万円 同居特別障害者1人につき… 75万円 (注) 障害者控除は、年少扶養親族(16歳未満)の場合も適用されます。																																																														
寡婦控除	27万円																																																														
ひとり親控除	35万円																																																														
勤労学生控除	27万円																																																														
配偶者控除 配偶者特別控除	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="3">本人の合計所得金額</th> </tr> <tr> <th>900万円以下</th> <th>900万円超 950万円以下</th> <th>950万円超 1,000万円以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">配偶者控除</td> <td>配偶者の合計所得金額48万円以下</td> <td>38万円</td> <td>26万円</td> <td>13万円</td> </tr> <tr> <td>老人控除対象配偶者(70歳以上)</td> <td>48万円</td> <td>32万円</td> <td>16万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="8">配偶者特別控除</td> <td>配偶者の合計所得金額</td> <td>38万円</td> <td>26万円</td> <td>13万円</td> </tr> <tr> <td>48万円超 95万円以下</td> <td>38万円</td> <td>26万円</td> <td>13万円</td> </tr> <tr> <td>95万円超100万円以下</td> <td>36万円</td> <td>24万円</td> <td>12万円</td> </tr> <tr> <td>100万円超105万円以下</td> <td>31万円</td> <td>21万円</td> <td>11万円</td> </tr> <tr> <td>105万円超110万円以下</td> <td>26万円</td> <td>18万円</td> <td>9万円</td> </tr> <tr> <td>110万円超115万円以下</td> <td>21万円</td> <td>14万円</td> <td>7万円</td> </tr> <tr> <td>115万円超120万円以下</td> <td>16万円</td> <td>11万円</td> <td>6万円</td> </tr> <tr> <td>120万円超125万円以下</td> <td>11万円</td> <td>8万円</td> <td>4万円</td> </tr> <tr> <td>125万円超130万円以下</td> <td>6万円</td> <td>4万円</td> <td>2万円</td> </tr> <tr> <td>130万円超133万円以下</td> <td>3万円</td> <td>2万円</td> <td>1万円</td> </tr> <tr> <td>133万円超</td> <td>0円</td> <td>0円</td> <td>0円</td> </tr> </tbody> </table> (注1) 配偶者控除及び配偶者特別控除は、配偶者が事業専従者の場合にはいずれも適用なし。 (注2) 配偶者特別控除は、配偶者が控除対象配偶者の場合は適用なし。 (注3) 配偶者控除及び配偶者特別控除は、控除を受ける人の合計所得金額が1,000万円を超える場合にはいずれも適用なし。 (注4) 配偶者特別控除は、配偶者自身が納税者として配偶者特別控除の適用を受けている場合には適用なし。			本人の合計所得金額			900万円以下	900万円超 950万円以下	950万円超 1,000万円以下	配偶者控除	配偶者の合計所得金額48万円以下	38万円	26万円	13万円	老人控除対象配偶者(70歳以上)	48万円	32万円	16万円	配偶者特別控除	配偶者の合計所得金額	38万円	26万円	13万円	48万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円	95万円超100万円以下	36万円	24万円	12万円	100万円超105万円以下	31万円	21万円	11万円	105万円超110万円以下	26万円	18万円	9万円	110万円超115万円以下	21万円	14万円	7万円	115万円超120万円以下	16万円	11万円	6万円	120万円超125万円以下	11万円	8万円	4万円	125万円超130万円以下	6万円	4万円	2万円	130万円超133万円以下	3万円	2万円	1万円	133万円超	0円	0円	0円
				本人の合計所得金額																																																											
			900万円以下	900万円超 950万円以下	950万円超 1,000万円以下																																																										
	配偶者控除	配偶者の合計所得金額48万円以下	38万円	26万円	13万円																																																										
		老人控除対象配偶者(70歳以上)	48万円	32万円	16万円																																																										
	配偶者特別控除	配偶者の合計所得金額	38万円	26万円	13万円																																																										
		48万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円																																																										
		95万円超100万円以下	36万円	24万円	12万円																																																										
		100万円超105万円以下	31万円	21万円	11万円																																																										
		105万円超110万円以下	26万円	18万円	9万円																																																										
110万円超115万円以下		21万円	14万円	7万円																																																											
115万円超120万円以下		16万円	11万円	6万円																																																											
120万円超125万円以下		11万円	8万円	4万円																																																											
125万円超130万円以下	6万円	4万円	2万円																																																												
130万円超133万円以下	3万円	2万円	1万円																																																												
133万円超	0円	0円	0円																																																												
扶養控除	一般の扶養親族(16歳以上で下記以外)…………… 38万円 特定扶養親族(19歳以上23歳未満)…………… 63万円 老人扶養親族(70歳以上)…………… 48万円 (このうち、同居老親等)…………… 58万円 (注) 扶養親族が事業専従者の場合は適用なし。																																																														
基礎控除	<table border="1"> <thead> <tr> <th>本人の合計所得金額</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,400万円以下</td> <td>48万円</td> </tr> <tr> <td>2,400万円超2,450万円以下</td> <td>32万円</td> </tr> <tr> <td>2,450万円超2,500万円以下</td> <td>16万円</td> </tr> <tr> <td>2,500万円超</td> <td>0円</td> </tr> </tbody> </table>	本人の合計所得金額	控除額	2,400万円以下	48万円	2,400万円超2,450万円以下	32万円	2,450万円超2,500万円以下	16万円	2,500万円超	0円																																																				
本人の合計所得金額	控除額																																																														
2,400万円以下	48万円																																																														
2,400万円超2,450万円以下	32万円																																																														
2,450万円超2,500万円以下	16万円																																																														
2,500万円超	0円																																																														

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取得
対象となる 新築又は 取得	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 (注) 一定期間内に契約し、令和3年1月1日から令和4年12月31日までに居住して控除率1%の住宅ローン控除の適用を受ける場合の所得要件は3,000万円以下になります。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 控除適用年分の合計所得金額が3,000万円以下であること
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。 	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">(住宅ローン等の有無は問わない)</p>
住宅の 床面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 50㎡以上であること (注) 令和5年以前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。 ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること <p>【床面積基準について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	
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) 	

中古住宅の取得について

住宅ローンにより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が受けられます。また、この要件は、贈与税の住宅取得資金贈与の非課税特例及び相続時精算課税の特例における中古住宅の要件と同じですので、他の要件を満たす限り、これらの特例の適用対象となります。

- 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 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又はこれに準ずるもの(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