

知っておきたい マイホーム購入時の税金

(2025年度)

- ポイント 1 住宅ローン控除
- ポイント 2 住宅改修工事による控除
- ポイント 3 居住購入と贈与
- ポイント 4 居住用不動産の買換え
- ポイント 5 登録免許税・不動産取得税
- ポイント 6 住宅省エネ2025キャンペーン



北海道銀行

ポイント 1 住宅ローン控除



住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）

概要

銀行などの金融機関で住宅ローンを組み、マイホームを取得・増改築などをした人に、毎年、年末の借入金の残高に一定の割合を乗じた分の**所得税を軽減**しようという制度です。カーボン・ニュートラル（温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする）を実現するため、**2024年1月以後に建築確認を受けた、又は登記簿上の建築日付が2024年7月1日以後の省エネ基準に適合しない住宅は、住宅ローン控除の適用がありません。**

マイホーム購入



所得税を給料から天引



確定申告によって税金が戻る



住宅ローン控除の適用を受ける主な条件

控除対象	・土地・建物に対応する分の銀行等からの返済期間10年以上の借入金 ・勤務先からの借入金も金利が0.2%以上などの要件を満たせば対象（役員除く）
対象となる家屋	・50㎡以上 （2025年12月31日以前に建築確認を受けた新築住宅は、合計所得金額が1,000万円以下の者に限り40㎡以上） ※登記簿上の面積
中古住宅	・登記簿上の建築日付が1982年1月1日以降
所得制限	・合計所得金額が2,000万円以下の年に適用
居住要件	・新築・取得・増改築から6ヵ月以内に入居し、原則として控除を受ける年の12月31日まで引き続き居住していること。 ※転勤などで賃貸に出したり、空家になった場合、再入居した際に減税適用期間が残っていれば、残りの期間につき引き続き住宅ローン控除が受けられることがある。
土地の借入金	・土地と建物を同時に購入する場合は問題ないが、土地と建物を別々に購入する場合は一定の要件が必要
繰上げ返済	・一部繰上げ返済で住宅ローンの返済期間がトータルで10年未満になると住宅ローン控除が受けられなくなる
その他	・増改築の場合は、工事費等が100万円超であること ・店舗併用住宅の場合は、床面積の2分の1以上が居住の用に供されていること

ポイント 1 住宅ローン控除



住宅ローン控除額

		2025年			特例対象個人（2025年）		
新 築		控除対象借入限度額	控除期間	控除限度額	控除対象借入限度額	控除期間	控除限度額
	認定住宅	4,500万円	13年	31.5万円（年）	5,000万円	13年	35万円（年）
	ZEH水準 省エネ住宅	3,500万円	13年	24.5万円（年）	4,500万円	13年	31.5万円（年）
	省エネ基準 適合住宅	3,000万円	13年	21万円（年）	4,000万円	13年	28万円（年）
	その他の住宅	0円※	—	—	0円※	—	—
中 古		控除対象借入限度額		控除期間		控除限度額	
	省エネ基準適合 住宅・ZEH水準 省エネ住宅・ 認定住宅	3,000万円		10年		21万円（年）	
	その他の住宅	2,000万円		10年		14万円（年）	
控除率		0.7%					
所得要件		合計所得金額が2,000万円以下					
床面積要件		50㎡以上 合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上 （2025年12月31日以前に建築確認を受けた新築住宅に限る）					

※ 2023年末までに新築の建築確認を受けたもの又は2024年6月以前に建築されたものは2,000万円

（注）特例対象個人とは、個人で年齢40歳未満で配偶者を有する者、年齢40歳以上で年齢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

（注）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う

（注）増改築等は控除対象借入限度額2,000万円、控除期間10年

（注）所得税から控除できなかった金額は翌年度分の住民税から控除できる（9万7,500円が上限）



Q

認定住宅の新築等を自己資金で行った場合に税額控除できる制度はありますか？

A

【認定住宅等新築等特別税額控除】（2014年4月～2025年12月）

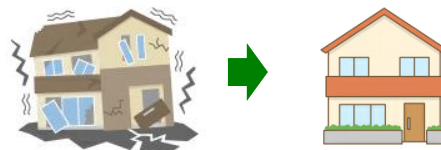
居住者が「認定長期優良住宅」「認定低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」を新築または取得して入居した場合、一定の要件の下で、その住宅について講じられた構造および設備に係る標準的な費用の額の10%相当額（控除限度額65万円）を居住年の所得税額から控除できます。（控除しきれない部分は翌年の所得税額から控除）

（注）住宅ローンがある場合→住宅ローン控除との選択適用

ポイント 2 住宅改修工事による控除



住宅改修工事による税額控除



概要

既存住宅に一定の改修工事等をして居住の用に供した場合に、工事に係る標準的な費用の額の10%相当額を、所得税額から控除できます。「**耐震改修**」「**特定改修（バリアフリー、省エネ、三世代同居）**」が必須工事です。

また、特例対象個人※が**子育て対応改修工事**（2024年4月～2025年12月に居住）をした場合も対象になります。

※特例対象個人とは、個人で年齢40歳未満で配偶者を有する者、年齢40歳以上で年齢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

【耐震改修特別税額控除】（2014年4月～2025年12月）

既存住宅に一定の**耐震改修工事**を行った場合に、耐震改修工事の**標準的な費用の10%相当額**（控除限度額25万円）を所得税額から控除できます。

（注）住宅ローンがある場合 → 住宅ローン控除と併用可

【住宅特定改修特別税額控除】（2014年4月～2025年12月）

既存住宅に特定の改修工事（**バリアフリー、省エネ、三世代同居、耐震改修・省エネ改修工事**と併せて行う**耐久性向上、子育て対応**）をして居住の用に供した場合に、**改修工事等の標準的な費用の額の10%相当額**を所得税額から控除できます。

（注）住宅ローンがある場合 → 住宅ローン控除との選択適用

必須工事			その他工事			控除限度額 （万円）
対象工事	控除対象 限度額（万円）	控除率	対象工事	対象工事 限度額	控除率	
子育て対応改修工事	250	10%	必須工事の 控除対象限 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 （必須工事と 併せ1,000万 円限度）	5%	62.5
バリアフリー改修工事	200					60.0
耐震改修工事①	250					62.5
省エネ改修工事②	250（350）					62.5（67.5）
三世代同居改修工事	250					62.5
①又は②と併せて行う耐 久性向上改修工事	250（350）					62.5（67.5）
①および②と併せて行う 耐久性向上改修工事	500（600）					75（80）

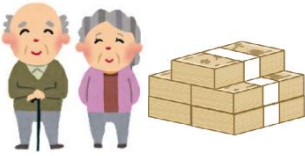
（注）カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の対象限度額

※ 所得要件：合計所得金額2,000万円以下

ポイント 3 住宅購入と贈与



住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例



子に贈与



マイホーム
購入



概要

2026年12月31日までの間に**直系尊属**（父母や祖父母など）から**住宅取得等資金の贈与を受け、住宅の取得等をして居住の用**に供した場合には、**一定額まで贈与税を課税しない制度**です。良質な住宅家屋（省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性）に適合する住宅用家屋の非課税枠は500万円加算されています。

- ・贈与される人は贈与を受けた年の1月1日現在で18歳以上、合計所得金額2,000万円以下
※床面積は50㎡以上240㎡以下（2021年1月以後の贈与：合計所得金額1,000万円以下は40㎡以上）
- ・基礎控除（110万円）と合わせて利用可能
- ・相続時精算課税制度との併用可能

適用期限	良質な住宅家屋※1※3	左記以外の住宅※2※3
2026年 12月31日	1,000万円	500万円

※1 良質な住宅家屋とは、①省エネルギー性の高い住宅、②耐震性の高い住宅、③バリアフリー性の高い住宅のいずれかの性能を満たす住宅

※2 個人間売買は「左記以外の住宅」

※3 新耐震基準に適合している住宅（登記簿上の建築日付が1982年1月1日以降の住宅）



相続時精算課税制度（住宅取得等資金の贈与）

概要

- ・贈与される人は満18歳以上の子または孫。（代襲相続人含む）
- ・贈与者ごと（祖父、祖母、父、母など）に選択でき、一度選択したら相続時まで継続して適用されます。
- ・**通算2,500万円まで**（毎年110万円（基礎控除）までは通算されない）は贈与税がかからず、超えた部分に対しては**一律20%**の贈与税がかかります。
- ・相続時精算課税制度の選択をした子に贈与された金額（毎年110万円基礎控除は除く）は、将来、贈与者の**相続時において、相続財産として相続税の課税**をします。

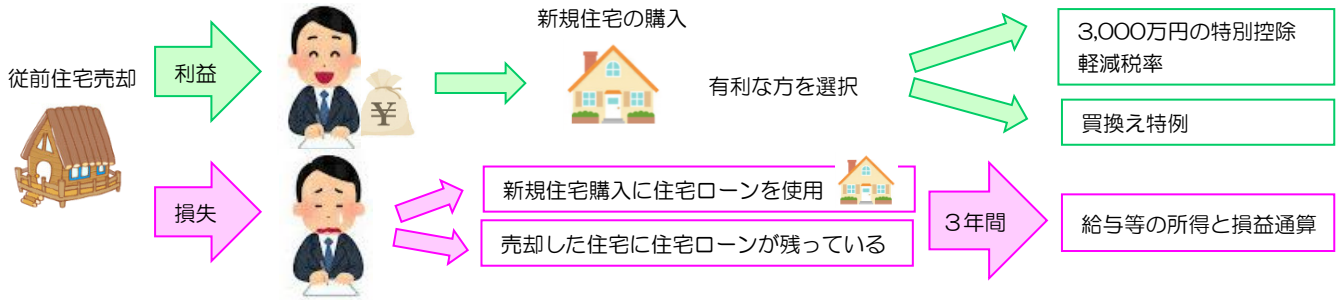
注意点

- ・適用を一度選択したら撤回はできないので慎重に検討する必要があります。
- ・相続時精算課税制度を利用して贈与した土地は、相続時に、小規模宅地等の特例の適用ができません。

ポイント 4 居住用不動産の買換え

概要

現在の住宅を売却して一定の条件の住宅に買い替える場合、売却時に**利益**が出たときは「**特定居住用財産の買換えの特例**」により**課税を将来に繰り延べ**ることができます。また、現在の住宅売却時に**損失**があった場合には「**居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例**」等の**優遇措置**があります。



「**特定居住用財産の買換えの特例**」

「**居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例**」

従前住宅の売却	従前住宅の売却額	新規住宅の購入額	税務
利益が発生	 ※1	 ※2 要件あり	譲渡がなかったとされる (課税の繰り延べ※3)
	 ※1	 ※2 要件あり	従前住宅と新規住宅の差額分についてのみ 譲渡があったとされる (課税の繰り延べ※3)
	※1 譲渡（従前）住宅は譲渡した年の1月1日現在で10年超所有 ※2 新規住宅は従前住宅売却の前年から翌年末までに取得し、取得翌年末までに居住 ※3 買換え特例の適用を受けた場合、「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例」「所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」「住宅ローン控除」の適用はない		
損失が発生	売却損	 ※4	譲渡した年は他の所得と 損益通算 (翌年以降 3年間繰越控除 可能※5)
	※4 ・譲渡（従前）住宅は譲渡した年の1月1日現在で5年超所有。①②いずれか ①新規住宅（ <u>住宅ローンあり</u> 、住宅ローン控除併用可）は従前住宅売却の前年から翌年末までに取得し、取得した翌年末までに居住 ②従前住宅の譲渡損失のうち「 <u>従前住宅のローン残高</u> －譲渡価額」がある ・従前住宅の売却した年の前年・前々年に「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例」「所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用」「特定の居住用財産の買換え（交換）特例」の適用を受けていない ※5 繰越控除は合計所得金額が3,000万円以下の年のみ適用		

ポイント 5 登録免許税・不動産取得税

概要

不動産を取得した時には、その権利関係を明らかにするために、通常、土地については「**所有権移転登記**」、建物については新築の場合は「**所有権保存登記**」、中古の場合には「**所有権移転登記**」を行います。**登録免許税**とはこの**登記**を行う時に課税される税金です。

不動産取得税とは、家屋を建築（新築・増築・改築）した時や、購入・贈与・交換などで土地や家屋などの**不動産を取得**した時に課税される税金です。



「登録免許税」の額（一部）



登記事項		課税標準	税率
所有権の保存登記		不動産の価額	0.4% (0.15%※1、0.1%※2※3)
所有権移転の登記	相続による	不動産の価額	0.4%
	土地の売買による	不動産の価額	2.0% (1.5%※4)
	売買（土地を除く） その他の原因による	不動産の価額	2.0% (0.3%※1、0.2%※2（一戸建て）、 0.1%※2（一戸建て以外）※3)
	遺贈・贈与による	不動産の価額	2.0%

※1住宅用家屋、※2特定認定長期優良住宅、※3認定低炭素住宅、※42027年3月31日までの登記

- 不動産の価額は固定資産税評価額。新築で評価額が決まっていない場合は法務局が算定。
- 自己の居住の用の住宅を購入した場合は、登録免許税が軽減**されます。
- 司法書士にお願いする場合、**司法書士への報酬**も発生します。



「不動産取得税」



土地	原則： 税額 = 固定資産税評価額 × 1/2 × 3% (※) (※) 軽減措置（新築住宅用土地） 土地1㎡当たりの価格 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍（一戸当たり200㎡が限度） × 3% 最低でも45,000円を控除できる
建物	一定の住宅用家屋 税額 = (固定資産税評価額 - 控除額※) × 3% ※控除額：1997年4月1日以降新築の場合1,200万円（認定長期優良住宅は1,300万円）

新築住宅・中古住宅の適用条件あり

- 登記の有無に関係なく課税されます。
- 申告しないと軽減措置が受けられない場合があるので、総合振興局等にご相談ください。
- 相続による取得の場合は非課税ですが、贈与による取得は課税されます。

ポイント 6 住宅省エネ2025キャンペーン

概要

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅の省エネ化の支援を強化するため「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」「既存住宅の省エネリフォームを支援する」補助制度です。

(子育てグリーン住宅支援事業：国土交通省、環境省)

先進的窓リノベ2025事業：環境省 給湯省エネ2025事業・賃貸集合給湯省エネ2025事業：経済産業省)

2024年11月22日以降に工事に着手し、登録を受けた事業者が申請するが、予算がなくなり次第終了

住宅省エネ2025キャンペーン補助事業合同お問い合わせ窓口 0570-022-004



住宅省エネ2025キャンペーンの補助対象



工事内容		補助対象	補助額例
① 省エネ改修	1) 高断熱窓の設置 先進的窓リノベ2025事業	高性能の断熱窓の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当) :上限200万円/戸
	2) 給湯器 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2025事業	高効率給湯器の設置	ヒートポンプ給湯機:10万円 ハイブリッド給湯機:13万円 家庭用燃料電池:20万円
		既存賃貸住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2025事業	エコジョーズ・エコフィール取替 追焚機能無し:5万円 追焚機能有り:7万円
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事 子育てグリーン住宅支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備の設置	リフォーム: Sタイプ:上限60万円/戸 Aタイプ:上限40万円/戸
② その他	リフォーム:①-3)のいずれかの工事を行った場合に限る	住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	
	新築:省エネ住宅	GX志向型住宅等	新築:最大160万円/戸



Q

予算がなくなったら終了ですか？

A

予算に達した時点で交付申請（予約含む）の受付は締切られる予定です。計画的に早めの申請が必要です。