

よくわかる!

令和6年度版

マイホームと税金

家を買うとき
にかかる税金
って?

税金が
軽減される
って本当?

控除を受ける
にはどうしたら
いいの?

わかりやすく
教えるわね!

Tax

タックスくん

ホーム先生

Home

マイホームを持つときに知っておきたい税金のはなし

マイホームを取得したときにかかる不動産取得税や登録免許税、固定資産税、都市計画税など、あらかじめ知っておきたい税金とその軽減措置について、不動産取得税を中心に簡単に説明したものです。

なお、このリーフレットの内容は、令和6年4月1日現在の法令に基づいて記載しています。制度は変更される場合がありますので、最新の情報はホームページ等でご確認ください。

- | | |
|-----------------|----------------------|
| 登録免許税 国税 P1 | 所得税の住宅借入金等特別控除 国税 P2 |
| 不動産取得税 県税 P3~P5 | 固定資産税・都市計画税 市町村税 P6 |
| 個人住民税 県・市町村税 P6 | お問い合わせは… 裏面 ほか |

登録免許税は、土地や建物の所有権の登記などをする方が納める税金です。主な登記の原因に係る税額は、取得した不動産の価格に下の表の税率をかけたものです。

主な登記の原因		所有権の 保存	所有権の移転			
			売買	贈与	相続	
税率（本則）		0.4%	2.0%		0.4%	
軽減税率	① 土地	－	1.5%	－	－	
	② 住宅用家屋	0.15%	0.3%	－	－	
	③ 認定長期優良住宅	戸建住宅	0.1%	0.2%	－	－
		マンション		0.1%	－	－
	④ 認定低炭素住宅	0.1%	0.1%	－	－	
⑤ 特定の増改築等がされた住宅	－	0.1%	－	－		

軽減

- 1 上記①の移転登記の軽減税率は、令和8年3月31日までの間に登記を受けるときに適用されます。
- 2 上記②～⑤の軽減税率は、令和9年3月31日までに一定の要件を満たす住宅を新築または購入し、その後1年以内に登記を受けるときに適用されます（住宅用家屋証明書が必要です）。

用語解説

不動産の価格

購入価格や建築工事費の額ではなく、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。また、登録のされていないものについては、全国的に統一された基準で都道府県知事や登記官が決定します。

不動産の取得

登記の有無、また、有償・無償にかかわらず、現実に不動産の所有権を取得することをいいます。取得の原因は売買、交換、贈与、新築、増築、改築等の別を問いません。なお、取得の原因等によっては贈与税（国税）等と不動産取得税の取扱いが異なる場合があります。

買取再販住宅

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅をいいます。

認定長期優良住宅

耐久性、安全性及び床面積等の住宅機能が一定の基準を満たすものとして行政庁の認定を受けて建築される住宅をいいます。

認定低炭素住宅

省エネルギー性及び低炭素化に資する措置について一定の基準を満たすものとして、行政庁の認定を受けて建築される住宅をいいます

ZEH水準省エネ住宅

日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級（断熱等級）5かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）6の性能を有する住宅をいいます。

省エネ基準適合住宅

日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級（断熱等級）4以上かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）4以上の性能を有する住宅をいいます。



所得稅の住宅借入金等特別控除 国税

住宅ローン等を利用してマイホームの新築、購入、増改築等をし、自己の居住の用に供した場合、一定の要件を満たせば、住宅借入金等特別控除を受けることができます。

控除を受けるための手続き

住宅借入金等特別控除を受けるためには **確定申告をする必要が**あります。ただし、給与所得者の方は、控除を受ける最初の年に確定申告をすると、翌年以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

控除される額

各年の年末借入残高等に0.7%をかけた額を所得税額から控除することができます。なお、各年の控除限度額及び控除期間は下の表のとおりです。

区分	各年の控除限度額		控除期間
	令和5年12月31日までに 入居した場合	令和6年1月1日から令和7年 12月31日までに入居した場合	
買取再販住宅 新築住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	35万円	13年 ^{※1※2}
	ZEH水準省エネ住宅	31万5千円	
	省エネ基準適合住宅	28万円	
	その他の住宅	21万円	
中古住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	21万円	10年
	ZEH水準省エネ住宅		
	省エネ基準適合住宅		
その他の住宅	14万円	14万円	

※1 その他の住宅のうち、令和5年12月31日までの建築確認を受けたものまたは令和6年6月30日までに建築されたものは、各年の控除限度額を14万円として10年間

※2 買取再販住宅の場合は、各年の控除限度額を14万円として10年間

◎中古住宅とは、建築後使用されたことがある家屋をいいます。(買取再販住宅を除く。)

◎カッコ内の金額は子育て世帯等の方に適用される各年の控除限度額です。子育て世帯等とは、18歳以下の扶養親族を有する方又は自身もしくは配偶者のいずれかが39歳以下の方です。

控除を受けるための要件(主なもの)

買取再販住宅 新築住宅

- 1 住宅取得後6か月以内に入居し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいること。
 - 2 家屋の床面積(登記面積)が50m²以上であること。^{*}
 - 3 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されるものであること。
 - 4 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること。
 - 5 金融機関や住宅金融支援機構などの住宅ローン等を利用していること。
 - 6 住宅ローン等の返済期間が10年以上で、かつ月賦のように分割して返済すること。 など
- ^{*}合計所得金額1,000万円以下の方については、令和5年12月31日までに建築確認を受けた床面積が40m²以上50m²未満の新築した住宅または当該家屋で建築後使用されたことのない住宅も対象となります。

中古住宅

- 上記新築住宅の要件に加えて、次のいずれかの要件を満たすこと。
- 1 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること。
 - 2 取得の前2年以内に、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またはこれに準ずるものに適合するものであると証明等されたものであること。 など

◎上記の他、要件の詳細については最寄りの税務署にお問い合わせください。

手続きに必要な書類(主なもの)

- A 家屋の登記事項証明書、請負契約書や売買契約書の写し、補助金等の額を証する書類等で、家屋の取得年月日・床面積・取得対価の額等を明らかにする書類
- B 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
(2か所以上から交付を受けている場合は、そのすべての証明書)
- C 住宅ローン等に含まれる敷地等の購入に係るローン等について、この控除の適用を受ける場合は、その敷地等の登記事項証明書、その敷地等の分譲に係る売買契約書の写し等で、その敷地等の取得年月日・取得対価の額等を明らかにする書類
- D 上記中古住宅 ②の要件を満たした建物を取得した場合は、①耐震基準適合証明書、②建設住宅性能評価書の写し、③既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類のいずれかの書類

◎給与所得者の方は、確定申告書第二表等に源泉徴収票等の内容を記載する必要があります。

◎この他、買取再販住宅、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅に該当する場合、増改築工事等をした場合については、最寄りの税務署にお問い合わせください。

不動産取得税は、土地や家屋を取得した方が、土地や家屋の所在する都道府県に納める税金です。

納める額

不動産の価格 × 不動産の種類に応じた税率 (下表参照)

不動産の種類	土地※1	家屋	
		住宅	住宅以外
税率	3%※2	3%※2	4%

※1 宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）を、令和9年3月31日までに取得した場合は、土地の価格を1/2とする特例措置があります。

※2 税率は原則として4%ですが、土地、または住宅を令和9年3月31日までに取得した場合は3%です。

納める方法

県税事務所から送付される**納税通知書**により、**金融機関等**で納めます。

軽減

一定の要件にあてはまる住宅や住宅用の土地を取得した場合には、**必要な書類を添えて申告することにより税金が軽減されます。**

◎災害による減免を受けられる場合があります。
詳しくは裏面の各県税事務所にお問い合わせください。

くわしくは

軽減に必要な書類

一覧表 必要書類等

- A 住宅の登記事項証明書
- B 住宅新築時の土地の登記事項証明書
- C 取得された方の新住民票
- D 耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書等の写し（住宅の取得の前2年以内に調査等を行ったものに限る）
- E 各階の平面図（写）
- F 納税通知書
- G 長期優良住宅認定通知書（写）

必要書類に漏れが無いようチェック!

◎その他、諸条件により他の書類を添付していただく場合があります。

- 新築住宅（土地・家屋）を取得された方 → **A B**
(認定長期優良住宅を新築した場合は、さらに**G**)
- 新築後1年を超える未使用の住宅と併せてその敷地を取得し、その住宅に居住された方 → **A C**
- 中古住宅（土地・家屋）を取得された方 → **A C**
(新耐震基準に適合していることが証明されている住宅を取得した場合は、さらに**D**)
- 新築住宅（家屋のみ）を取得された方 → **A**
(認定長期優良住宅を新築した場合は、さらに**G**)

その他に…

- 併用住宅の場合は → **E**
- 納税通知書が送付されている場合は → **F**