



住宅ローン減税制度・すまい給付金

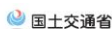
2021年1月 新住宅支援事業スタート…年度内成立後すぐスタート予定

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、新設住宅着工戸数が大幅に減少。このままでは日本経済への影響が大きくなるため、政府は2021年度予算、税制改正によって4つの住宅支援策を実施。

- (1) 「住宅ローン減税」控除期間を13年間措置を、2022年12月入居まで延長
➔ 一般住宅だと控除額が最大80万円増
- (2) 「すまい給付金」は最大50万円 給付
- (3) 「贈与税非課税枠」2021年4月から最大1,500万円に拡充
- (4) 「グリーン住宅ポイント制度」1戸当たり最大40万円相当
(特例を含めると最大100万円相当)

2021年は住宅取得者にとって大きなチャンスのある年です。今回は(1)住宅ローン減税制度と(2)すまい給付金について国土交通省に掲載されている情報を基に整理した内容をご案内致します。

R2.12



住宅取得を応援します!
メリットが出る
4つの支援策!

- 併用可能です!
- 1 住宅ローン減税の控除期間が13年間
 - 2 すまい給付金は最大50万円
 - 3 贈与税非課税枠は最大1,500万円
 - 4 新築最大40万円相当
リフォーム最大30万円相当
グリーン住宅ポイント制度を創設
(一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引き上げ。既存住宅の購入や賃貸住宅の建設もポイント対象に)

詳細は裏面をご覧ください

【4つの支援策それぞれの要点】

1 住宅ローン減税の控除期間が13年間

概要
住宅ローン減税の控除期間13年の措置。適用年の11~13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額。
・住宅購入金額の年率減額(4,000万円を限度)×1%
・建物購入価格(4,000万円を限度)×2.2%(2%→3年)
※長期優良住宅や低価格住宅の場合：借入金年率減額の上乗せ0.0005%。建物購入価格の上乗せ：100万円。
また、上記の限度が適用となる場合、住宅の床面積等について、合計所得金額1,000万円以下の方に限り、40㎡以上に制限。
対象者
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を以下の期間に締結し、令和4年までに入居した方
・注文住宅の場合：令和2年10月~令和3年9月末
・その他の場合：令和2年12月~令和3年11月末
※40㎡は令和3年1月~令和4年4月に入居した方

●お問合せ先 国土交通省住宅局住宅企画官付
☎03-5253-8111(代表)

2 すまい給付金は最大50万円

概要
収入に応じて給付金を給付。収入の目安は775万円以下。給付額は最大50万円。
対象者
消費税率10%が適用される新築、中古住宅の取得で、令和3年12月までで有効な申し込み、入居した方
※住宅ローン利用/資金取得のいずれの場合も対象
※住宅ローン減税の控除期間に入居期間の延長、床面積要件の緩和に該当しないことを確認

●お問合せ先 すまい給付金事務局
http://sumai-kyufu.jp
0570-064-186
受付：9時~17時(土・日・夜を含む)
PHS 一部のIP 電話からは043-330-1904

3 贈与税非課税枠は最大1,500万円

概要
公営や福祉団体の直営賃貸から、住宅取得等資金の贈与を受けて消費税率10%が適用される住宅を取得等した場合、最大1,500万円までの贈与が非課税(消費税率10%が適用されない場合は最大1,000万円)。また、住宅の床面積等について、合計所得金額1,000万円以下の方に限り、40㎡以上に制限。
対象者
新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を令和3年12月までに締結した方
※40㎡は令和3年1月~令和3年12月に締結を受けた方

●お問合せ先 国土交通省住宅局住宅企画官付
☎03-5253-8111(代表)

4 新築最大40万円相当。リフォーム最大30万円相当。グリーン住宅ポイント制度を創設。

(一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引き上げ。既存住宅の購入や賃貸住宅の建設もポイント対象に)

概要
一定の国土本性能を有する住宅の新築(新築・賃貸)、一部のリフォームや既存住宅の購入や賃貸の場合、用途や一定の性能と交換可能なポイント給付
対象者
一定の住宅の新築(新築・賃貸)、リフォーム、既存住宅の購入で、令和2年12月15日から令和3年10月31日までに契約締結した方

●お問合せ先 住宅ポイント制度お問合せ窓口
☎03-6730-5414
受付：9時~17時(土・日・夜を含む)

(注)①~④を住宅ローン減税と併用する場合、交付額や控除額を住宅の取得価額等から差し引く必要がある場合があります。

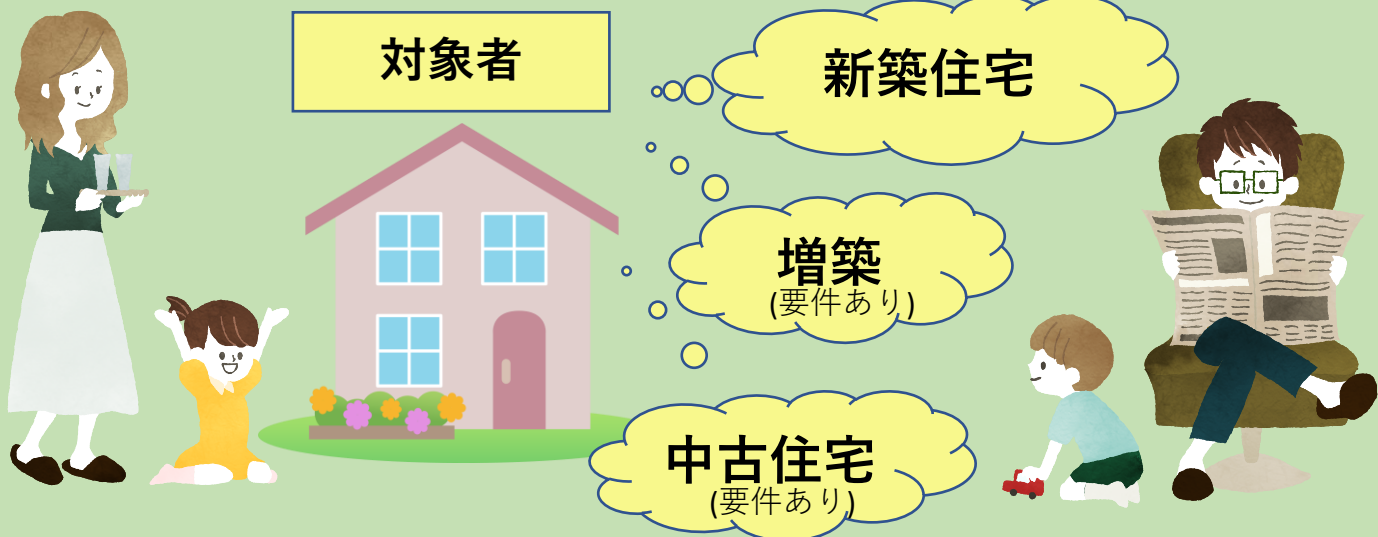
詳しくは国土交通省のHPへ <http://www.mlit.go.jp>



(1) 住宅ローン減税制度

住宅ローン減税とは…

最大13年間 各年末の住宅ローン残高の一定の割合を
所得税額等から控除する制度



POINT

- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
- 所得税で控除しきれない分は住民税からも一部控除
- 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
- 令和元年10月消費税率引上げより **控除期間を13年間に拡充**

制度の概要

	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
消費税率10%が適用される場合	4.000万円 (5.000万円)	最大 1.0%	最大 13年間	480万円 (600万円)	13.65万円/年
その他の場合 (個人間売買で中古住宅を取得した場合)	2.000万円 (3.000万円)	1.0%	10年間	200万円 (300万円)	9.75万円/年

住宅ローン減税の拡充処置

控除期間

適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額(一般住宅の場合)

3年間延長
(10年間→13年間) **×**

以下のいずれか小さい額

①借入金年末残高(上限4,000万円)の1%

②建物購入価格(上限4,000万円)の3/2%(2%÷3年)

※認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円)

令和2(2020年) 10月(注文住宅) 12月(分譲住宅等)	令和3(2021年) 9月末(注文住宅) 11月末(分譲住宅等)	令和4(2022年)	適用される 控除期間
●	●		13年
●		●	13年 (新型コロナウイルス感染症 関係の適用要件弾力化措置 の適用を受ける場合)
●		●	13年
●		●	—
	●	●	13年
	●	●	13年
	●	●	13年
		●	—
		●	—

(参考) 契約時期 (●) と入居時期 (●) に応じた適用可否の
組合せ (消費税率10%が適用される場合)



主な要件

- 1.その者が主として住居の用に供する家屋であること
- 2.住居の引渡し又は工事完了から6カ月以内に居住の用に供すること
- 3.店舗等の併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が住居であること
- 4.借入金の償還期間が10年以上であること
- 5.既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること
 - 1) 木造...築後20年以内
マンション等...築後25年以内
 - 2) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの
 - 3) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
- 6.合計所得金額が3000万円以下であること
- 7.増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

適用を受けるために必要なこと

一般住宅の場合

明細書

残高証明書

登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等（家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）

給与等の源泉徴収票

耐震基準適合証明書、住宅性能評価書（耐震等級が1、2又は3であるものに限る）の写し又は既存住宅売買瑕疵保険付証明書

なし

長期優良住宅・低炭素住宅の場合

明細書

残高証明書

登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写し等（家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）

給与等の源泉徴収票

長期優良住宅認定通知書又は低炭素建築物新築等計画認定通知書

住宅用家屋証明書の写し又は認定長期優良住宅建築証明書、認定低炭素建築証明書給与所得者の場合
保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

(2) すまい給付金について

すまい給付金とは・・・
消費税率引上げによる住宅取得者の
負担を緩和するために創設した制度です。

収入が
一定以下の方対象

消費税率10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に

最大50万円を給付する



POINT

- 新築/中古、住宅ローン利用/現金取得のいずれも対象
(現金取得の場合は追加要件あり)
- 申請は、取得住宅を所有している人(特分保有者)単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 入居後すぐに申請可(確定申告とは別に行う)
申請期限は引き渡しから1年3ヶ月以内
- 令和3年12月までに引渡し・入居した住宅が対象

対象者

1.住宅の所有者：不動産登記上の持分保有者

2.住宅の居住者：住民票において、取得した住宅への居住が確認できる者

3.収入が一定以下の者

[8%時] 収入額の目安が510万円以下 [10%時] 収入額の目安が775万円以下

4.(住宅ローンを利用しない場合のみ)年齢が50才以上の者

	新築住宅	中古再販住宅
a.住宅ローン減税の対象住宅要件	床面積 床面積が50㎡以上である住宅	床面積 床面積が50㎡以上である住宅
b.すまい給付金独自の要件	施工中の検査 施工中等に第三者の現場検査を受け一定の品質が確認された住宅	耐久性 現行の耐久基準を満たす住宅
	売買時等の検査 売買時等に第三者の検査を受け一定の品質が確認された住宅	売買時等の検査 売買時等に第三者の検査を受け一定の品質が確認された住宅
	住宅ローン利用者の場合	住宅ローン利用者の場合
	住宅ローン利用者の場合 年齢が50才以上の者※	住宅ローン利用者の場合 年齢が50才以上の者※
	一定の性能の確保 フラット35Sの基準を満たす住宅	
	住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)	住宅ローン利用がない場合 (現金取得者)

●引上げ後の消費税率が適用されること

●床面積が50m²以上であること

●第三者機関の検査を受けた住宅であること 等

※新築住宅/中古再販住宅、

住宅ローン利用の有無で要件が異なりますのでご注意ください。

実施期間

平成26年4月

令和元年年10月

令和3年年12月

消費税率※

(引渡し時期)

※経過処置が適用されるものは除く

すまい給付金制度

スタート

平成26年4月以降にひきわたされる住宅から(消費税5%が適用されるものは除く)

8%

10%

終了

令和3年12月までに引き渡され入居が完了した住宅まで