

2025年11月26日

最新改正 × 要件チェック

～年末調整と各種所得・各種控除・住宅ローン控除の“落とし穴”回避術～

税理士 土屋 栄悦(渋谷支部)

令和7年 改正事項等

基礎控除等の引き上げと上乗せ措置の創設（拡充および新設）

<趣旨>

所得税については、基礎控除の額が定額であることにより、物価が上昇すると実質的な税負担が増えるという課題があります。わが国経済は長きにわたり、デフレの状態が続いてきたため、この間こうした問題が顕在化することはありませんでしたが、足元では物価が上昇傾向にあります。一般に指標とされる消費者物価指数（総合）は、最後に基礎控除の引き上げが行われた平成7年から令和5年にかけて10%程度上昇し、令和6年も10月までに3%程度上昇しており、今後も一定の上昇が見込まれています。また、生活必需品を多く含む基礎的支出項目の消費者物価は平成7年から令和5年にかけて20%程度上昇しています。こうした物価動向を踏まえ、所得税の基礎控除の額を最高48万円から最高58万円に10万円、20%程度引き上げることとされました。そのうえで、低所得者層の税負担に対して配慮する観点や、物価上昇に賃金上昇が追いついていない状況を踏まえ、中所得者層を含めて税負担を軽減する観点から、所得税の基礎控除の特例を創設することとされました。

<施行期日>

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

基礎控除等の引き上げと上乗せ措置の創設（拡充および新設）

基礎控除等の 引き上げ

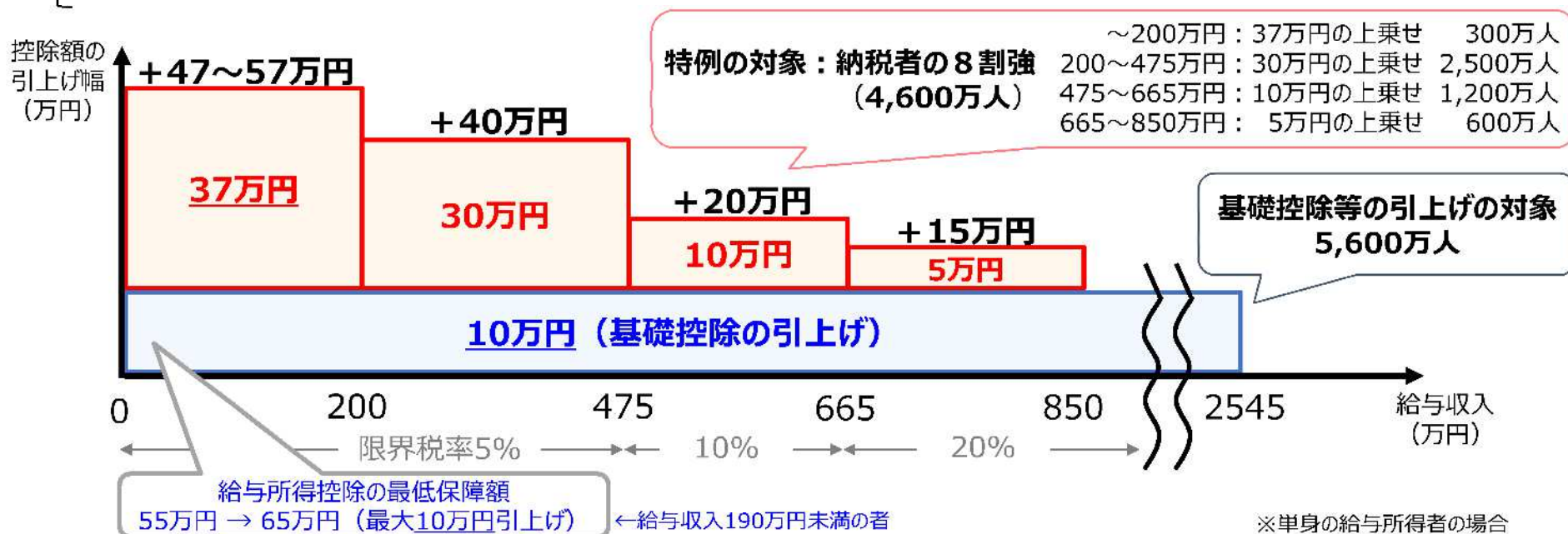
デフレからの脱却局面に鑑み、基礎控除の額が定額であることにより物価が上昇すると実質的な税負担が増えるという所得税の課題に対応。これにより課税最低限は103万円から123万円に

- ・ **基礎控除**：48万円から10万円引き上げ、**58万円**に ※物価上昇を勘案し**20%**の引き上げ
- ・ **給与所得控除の最低保障額**：55万円から10万円引き上げ、**65万円**に

基礎控除の 上乗せ特例

1. **低所得者層の税負担への配慮**（恒久的措置）
生活保護基準や最低賃金の水準等を勘案し、**課税最低限を160万円に引き上げ**
2. **中所得者層を含めた税負担軽減**（令和7年・8年）
物価上昇に賃金上昇が追いついていない状況を踏まえ、**高所得者優遇とならないよう工夫して上乗せ**

⇒ 単身世帯の場合、対象となる全ての収入階層で2万円以上（2～4万円）の税負担減
令和7年12月の年末調整から適用



基礎控除等の引き上げと上乘せ措置の創設（新設）

次のとおり、合計所得金額に応じて、基礎控除額が改正されました。

【基礎控除額】

合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額 (注3))	基礎控除額		
	改正後 (注1)		改正前
	令和7・8年分	令和9年分以後	
132 万円以下 (200 万 3, 999 円以下)	95 万円 (注2)		48 万円
132 万円超 336 万円以下 (200 万 3, 999 円超 475 万 1, 999 円以下)	88 万円 (注2)	58 万円	
336 万円超 489 万円以下 (475 万 1, 999 円超 665 万 5, 556 円以下)	68 万円 (注2)		
489 万円超 655 万円以下 (665 万円 5, 556 円超 850 万円以下)	63 万円 (注2)		
655 万円超 2, 350 万円以下 (850 万円超 2, 545 万円以下)	58 万円		

(注) 1 改正後の所得税法第86条((基礎控除))の規定による基礎控除額58万円に、改正後の租税特別措置法第41条の16の2((令和7年分以後の各年分の基礎控除等の特例))の規定による加算額を加算した額となります。

2 58万円にそれぞれ37万円、30万円、10万円、5万円を加算した金額となります。

なお、この加算は、居住者についてのみ適用があります。

3 特定支出控除や所得金額調整控除の適用がある場合には、表の金額とは異なります。

4 合計所得金額2,350万円超の場合の基礎控除額に改正はありません。

給与所得控除（拡充）

<趣旨>

給与所得控除については、給与収入に対する割合に基づき計算される控除であり、物価の上昇とともに賃金が上昇すれば、控除額も増加するものです。しかしながら、最低保障額が適用される収入である場合、収入が増えても控除額は増加しない構造であるため、物価上昇への対応とともに、就業調整にも対応するとの観点から、最低保障額を55万円から65万円に10万円引き上げることとされました。

<改正内容>

給与所得控除について、55万円の最低保障額が65万円に引き上げられました。

<施行期日>

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

【給与所得控除額】

給与の収入金額	給与所得控除額	
	改正後	改正前
162万5,000円以下	65万円	55万円
162万5,000円超 180万円以下		その収入金額×40%－10万円
180万円超 190万円以下		その収入金額×30%＋8万円

（注） 給与の収入金額190万円超の場合の給与所得控除額に改正はありません。

特定親族特別控除（新規）

<趣旨>

現下の厳しい人手不足の状況において、特に大学生のアルバイトの就業調整について、税制が一因となっているとの指摘があります。このため、19歳から22歳までの大学生年代の子等の合計所得金額が85万円（給与収入150万円に相当）までは、親等が特定扶養控除と同額（63万円）の所得控除を受けられ、また、大学生年代の子等の合計所得金額が85万円を超えた場合でも親等が受けられる控除の額が段階的に逦減する仕組み（特定親族特別控除）を創設することとされました。

<施行期日>

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

特定親族特別控除（新規）

＜適用要件＞

居住者が特定親族を有する場合には、その居住者の総所得金額等から、その特定親族 1 人につき、その特定親族の合計所得金額に応じた以下の金額（特定親族特別控除額）を控除する特定親族特別控除が創設されました。

【特定親族】

特定親族とは、居住者と生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族（配偶者、青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。）で合計所得金額が**58万円超123万円以下**^{（注）}の人をいいます。なお、親族には児童福祉法の規定により養育を委託された、いわゆる里子を含みます。

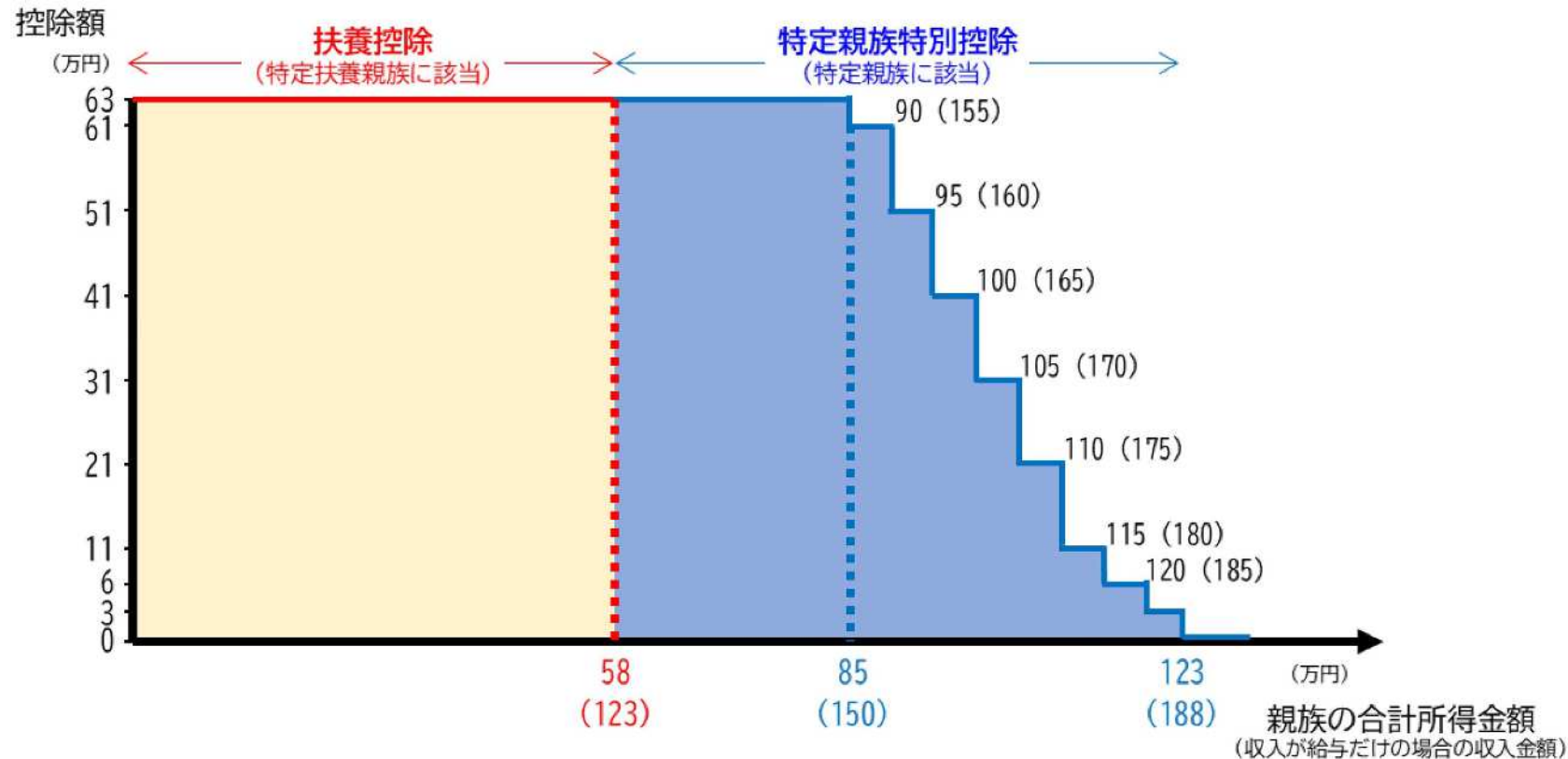
【特定親族特別控除額】

特定親族の合計所得金額 （収入が給与だけの場合の収入金額 ^{（注）} ）	特定親族特別控除額
58 万円超 85 万円以下（123 万円超 150 万円以下）	63 万円
85 万円超 90 万円以下（150 万円超 155 万円以下）	61 万円
90 万円超 95 万円以下（155 万円超 160 万円以下）	51 万円
95 万円超 100 万円以下（160 万円超 165 万円以下）	41 万円
100 万円超 105 万円以下（165 万円超 170 万円以下）	31 万円
105 万円超 110 万円以下（170 万円超 175 万円以下）	21 万円
110 万円超 115 万円以下（175 万円超 180 万円以下）	11 万円
115 万円超 120 万円以下（180 万円超 185 万円以下）	6 万円
120 万円超 123 万円以下（185 万円超 188 万円以下）	3 万円

（注）収入が給与だけの場合には、その年中の収入金額が123万円超188万円以下であれば、合計所得金額が58万円超123万円以下となります。

特定親族特別控除（新規）

【参考：居住者が生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族を有する場合に受けられる控除】



親族の合計所得金額が58万円以下の場合、特定親族特別控除の対象とはなりませんが、扶養控除の対象となります（年齢19歳以上23歳未満の親族は特定扶養親族に該当し、扶養控除額は63万円です。）。

扶養親族と同一生計配偶者の所得要件（拡充）

<改正内容>

扶養親族や同一生計配偶者の所得要件が、48万円から58万円へ引き上げられました。
（所法2①三十三、三十四）

<施行期日>

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

<扶養親族の意義>

所得者と生計を一にする親族（配偶者、青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。）で、合計所得金額が**58万円以下**（改正前：48万円以下）の人をいいます。

<同一生計配偶者の意義>

所得者と生計を一にする配偶者（青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。）で、合計所得金額が**58万円以下**（改正前：48万円以下）の人をいいます。

勤労学生控除の所得要件（拡充）

＜改正内容＞

勤労学生の所得要件が、75万円から85万円へ引き上げられました。

（所法2①三十二）

＜施行時期＞

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

＜勤労学生の定義＞

所得者本人が、次の①ないし④のいずれにも該当する人をいいます。

①大学、高等学校などの学生や生徒、一定の要件を備えた専修学校、各種学校の生徒又は職業訓練法人の行う認定職業訓練を受ける訓練生であること。

②給与所得等があること。

③合計所得金額が85万円以下（改正前：75万円以下）であること。

④合計所得金額のうち給与所得等以外の所得金額が10万円以下であること。

（注）「給与所得等」とは、自分の勤労に基づいて得た事業所得、給与所得、退職所得又は雑所得をいいます。

ひとり親の生計を一にする子の所得要件（拡充）

<改正内容>

ひとり親の生計を一にする子の所得要件が、48万円から58万円へ引き上げられました。

（所法2①三十一、所令11の2②）

<施行時期>

この改正は、令和7年12月1日に施行され、令和7年分以後の所得税について適用されます。

<ひとり親の定義>

所得者本人が現に婚姻をしていない人又は配偶者の生死の明らかでない人で、次の①ないし③のいずれにも該当する人をいいます。

①その人と生計を一にする子（他の人の同一生計配偶者又は扶養親族とされている人を除き、その年分の総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額が**58万円以下**（改正前：48万円以下）の子に限ります。）を有すること。

②合計所得金額が500万円以下であること。

③その人と事実上婚姻関係と同様の事情にあると認められる人がいないこと。

人的控除の所得要件の引き上げ（下線部分が改正）

区 分	所得要件（カッコ内は年間給与収入）	
	改正前	改正後
①扶養親族 ②同一生計配偶者 ③ひとり親の生計一する子	4 8 万円以下 (1 0 3 万円以下)	<u>5 8 万円</u> 以下 (1 2 3 万円以下)
④配偶者特別控除の 対象となる配偶者	4 8 万円超 1 3 3 万円以下 (103万円超201万5,999円以下)	<u>5 8 万円</u> 超 1 3 3 万円以下 (123万円超201万5,999円以下)
⑤勤労学生	7 5 万円以下 (1 3 0 万円以下)	<u>8 5 万円</u> 以下 (1 5 0 万円以下)

令和7年分 給与所得者の扶養控除等（異動）申告書の再提出

所得要件の引き上げに伴い、新たに控除対象扶養親族に該当する者が生じた従業員等については、令和7年分の「扶養控除等（異動）申告書」を再提出してもらう必要があります。

市区町村長		の所在地(住所)		又は 居 所		の有無		有・無	
あなたに源泉控除対象配偶者、障害者に該当する同一生計配偶者及び扶養親族がなく、かつ、あなた自身が障害者、寡婦、ひとり親又は労働学生士のいずれにも該当しない場合には、以下の各欄に記入する必要はありません。									
区 分 等	(フリガナ) 氏 名	個 人 番 号		老人扶養親族 (昭和11年以前生)	令和7年中の 所得の見積額	非居住者である親族 生計を一にする事実 (該当する場合は○印を付けてください。)	住 所 又 は 居 所	異動月日及び事由 (令和7年中に異動があった 場合に記載してください。 (以下同じです。))	
		あなたとの続柄	生 年 月 日						
源泉控除 対象配偶者 (注1)									
主たる給与から控除 B 控除対象 扶養親族 (16歳以上) (平成22.1.1以前生)	1	ゼイケンタロウ 税研太郎	***** 子	<input type="checkbox"/> 同居老親等 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 特定扶養親族	550,000 円	<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 留学 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 28万円以上の支払	*****	令和7年12月 1日 改正	
	2			<input type="checkbox"/> 同居老親等 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 特定扶養親族		<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 留学 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 28万円以上の支払			
				<input type="checkbox"/> 同居老親等 <input type="checkbox"/> その他		<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 留学			

令和8年分 給与所得者の扶養控除等（異動）申告書

令和8年分 給与所得者の扶養控除等（異動）申告書

所轄税務署長等	給与の支払者の名称（氏名）	（フリガナ） あなたの氏名	あなたの生年月日 年 月 日	扶 従たる給与についての扶養控除等申告書の提出 （適用している場合は、この申告書の提出が必要です。）
税務署長	給与の支払者の法人（個人）番号	あなたの個人番号	あなたの住所 （郵便番号）	
市区町村長	給与の支払者の所在地（住所）	あなたの住所 又は居所	配偶者の有無 有・無	

以下の各欄に記載する親族がなく、かつ、あなた自身が障害者、寡婦、ひとり親又は勤労学生のいずれにも該当しない場合には、上記の各欄を記載して給与の支払者に提出してください。

区分等	（フリガナ）氏名	個人番号	あなたとの続柄	生年月日	令和8年中の所得の見積額	非居住者である親族（注1）	住所又は居所	異動月日及び事由
A 源泉控除対象配偶者						生計を一にする事実 （該当する場合は○印を付けてください。）		
B 源泉控除対象親族（16歳以上） （平23.1.1以前生）	1					<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払		
	2					<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払		
	3					<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払		
	4					<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払		
C 障害者、寡婦、ひとり親又は勤労学生	障害者 寡婦 ひとり親 勤労学生	障害者又は勤労学生の内容（この欄の記載に当たっては、裏面の「2 記載についての注意」の9をお読みください。）	<input type="checkbox"/> ひとり親 <input type="checkbox"/> 勤労学生	異動月日及び事由				

他の所得者が D 控除を受ける 扶養親族等	氏名	あなたとの続柄	生年月日	住所又は居所	控除を受ける他の所得者	氏名	あなたとの続柄	住所又は居所	異動月日及び事由

○住民税に関する事項（この欄は、地方税法第45条の3の2及び第317条の3の2に基づき、給与の支払者を経由して市区町村長に提出する給与所得者の扶養親族等申告書の記載欄を兼ねています。）

16歳未満の 扶養親族 （平23.1.2以後生）	（フリガナ）氏名	個人番号	あなたとの続柄	生年月日	住所又は居所	令和8年中の所得の見積額（※）	異動月日及び事由
1							
2							
退職手当等を有する 配偶者・扶養親族 ・特定親族	（フリガナ）氏名	個人番号	あなたとの続柄	生年月日	住所又は居所	非居住者である親族 （該当する場合は○印を付けてください。） <input type="checkbox"/> 配偶者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払	異動月日及び事由 障害者区分 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 特別

この申告書は、あなたの給与について扶養控除、障害者控除などの控除を受けるための提出するもので、2か所以上から給与の支払者を受け付けている場合には、そのうちの1か所に提出することができません。
この申告書の記載に当たっては、裏面の「1 申告についての注意」等をお読みください。

記載のしかたはこちら

二次元コード
令和7年8月末頃
公開予定

※「令和8年中の所得の見積額」は、退職手当を除いた所得の見積額を記載します。

配偶者又はひとり親
基礎
ひとり親

令和8年分 給与所得者の扶養控除等（異動）申告書

源泉控除 B 対象親族 (16歳以上) (平23.1.1以前生)	2			<input type="checkbox"/> 同居老親等 <input type="checkbox"/> その他	円	<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 留学 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払
			明・大 昭・平	<input type="checkbox"/> 特定扶養親族 <input checked="" type="checkbox"/> 特定親族		
	3			<input type="checkbox"/> 同居老親等 <input type="checkbox"/> その他	円	<input type="checkbox"/> 16歳以上30歳未満又は70歳以上 <input type="checkbox"/> 留学 <input type="checkbox"/> 障害者 <input type="checkbox"/> 38万円以上の支払
			明・大 昭・平	<input type="checkbox"/> 特定扶養親族 <input checked="" type="checkbox"/> 特定親族		

《給与の源泉徴収事務》扶養控除等申告書等に記載する「源泉控除対象親族」

令和7年分までの扶養控除等申告書等には、「控除対象扶養親族」を記載することになっていましたが、令和8年分以後の扶養控除等申告書等には、「源泉控除対象親族」（次の①又は②のいずれかに該当する人）を記載することとされ、これに伴い扶養控除等申告書の様式が変わっていますので、ご注意ください。

【源泉控除対象親族】

① 控除対象扶養親族

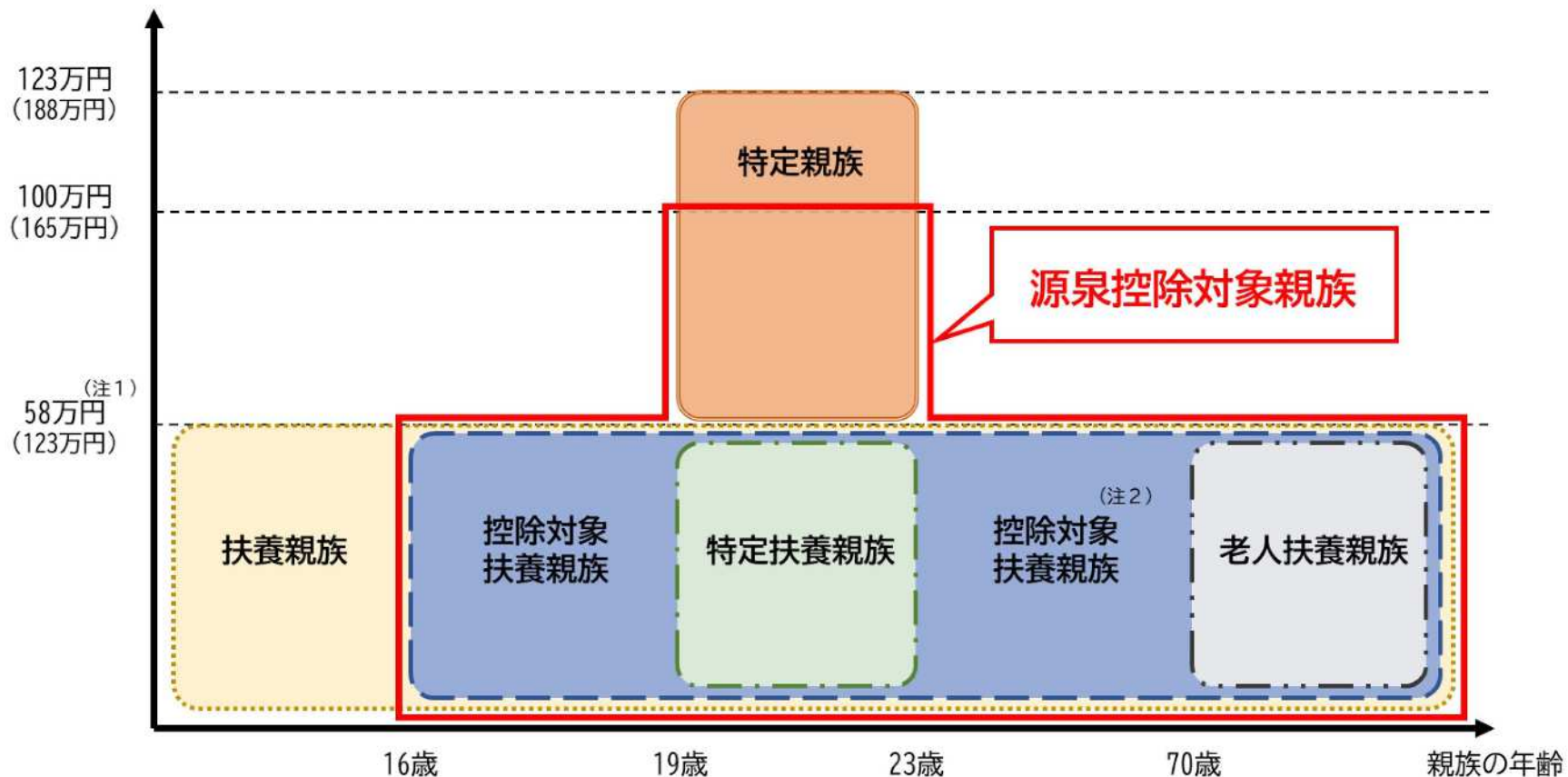
② 所得者と生計を一にする親族（里子を含み、配偶者、青色事業専従者として給与の支払を受ける人及び白色事業専従者給与の支払を受ける人及び白色事業専従者を除きます。）のうち年齢19歳以上23歳未満で合計所得金額が58万円超100万円以下の人

なお、年末調整において、特定親族特別控除の適用を受けるためには、扶養控除等申告書等の「源泉控除対象親族」欄への記載の有無にかかわらず、特定親族特別控除申告書を給与の支払者に提出する必要があります。

（注）合計所得金額が100万円超123万円以下の特定親族については、各月（日）の源泉徴収税額の計算では考慮されませんが、年末調整において特定親族特別控除申告書を給与の支払者に提出することにより、特定親族特別控除の適用を受けることができます。

＜源泉控除対象親族＞

親族の合計所得金額
(収入が給与だけの場合の収入金額)



- (注) 1 この図の扶養親族の合計所得金額の要件は、改正後の金額です（改正前：48万円）。
- 2 年齢30歳以上70歳未満の非居住者については、①留学により国内に住所及び居所を有しなくなった人、②障害者、③その居住者からその年において生活費又は教育費に充てるための支払を38万円以上受けている人のいずれかに該当する場合に限ります。

令和8年分 簡易な扶養控除等申告書

毎年、年初の給与等を支給する前に、従業員等から提出を受ける「給与所得者の扶養控除等（異動）申告書」ですが、従業員等の親族（B欄）に記載が必要となる情報について、令和7年分の様式までは「控除対象扶養親族」となっていたましたが、令和8年分の様式からは「源泉控除対象親族」を記載することとなります。

なお、令和7年分では「控除対象扶養親族」に該当していた親族が、令和8年分では「源泉控除対象親族」に該当する場合でも、前年から異動がないとして、令和5年度改正で創設された「簡易な扶養控除等申告書」（簡易な申告書）の提出が可能となるケースがあります。

前年の扶養控除等申告書に記載された事項から“異動あり”の場合は、本年の同申告書においても必要事項を全て記載します。前年から“異動なし”の場合は、「簡易な申告書」として、その記載を省略し「異動がない」旨等のみを記載できます（所法194②）。

前年の扶養控除等申告書	記載事項
異動あり（チェック欄の変動を含む）	本来の申告書 必要事項の全てを記載
異動なし	簡易な申告書 「異動がない」旨のみ記載

1 簡易な申告書の記載

所轄税務署長等	給与の支払者の名称（氏名）	①	（フリガナ） あなたの氏名	ヤマカワ タロウ 山川 太郎	あなたの生年月日 男・大・昭 年 月 日	従たる給与についての扶養控除等申告書の提出 （提出している場合には、○印を付けてください。）
税務署長	給与の支払者の法人（個人）番号	※この申告書の提出を受けた給与の支払者が記載してください。	あなたの個人番号	1 1 2 2 3 3 4 4 5 5 6 6	あなたの総括	
市区町村長	給与の支払者の所在地（住所）		あなたの住所又は居所 （郵便番号 000-0000） 〇〇市××町 23-7	配偶者の有無 有・無		

②
前年から
異動なし

▶① あなたの氏名、個人番号及び住所又は居所

あなたの氏名、個人番号及び住所又は居所を記載します。
なお、個人番号については、一定の要件の下、記載を要しない場合がありますので、勤務先に確認してください。

▶② 異動がない旨の記載

上記のとおり異動事項の有無を確認していただき、異動がない場合には、余白等に前年から異動がない旨を記載します。

令和8年分 給与所得者の基礎控除申告書、配偶者控除等申告書、 特定親族特別控除申告書、所得金額調整控除申告書

令和7年分 給与所得者の基礎控除申告書 兼 給与所得者の配偶者控除等申告書 兼 給与所得者の特定親族特別控除申告書 兼 所得金額調整控除申告書

所轄税務署長 税務署長	給与の支払者の 名称(氏名) 給与の支払者の 法人番号 給与の支払者の 所在地(住所)	(フリガナ) あなたの氏名 あなたの住所 又は居所	基・配・ 特・所
----------------	--	------------------------------------	-------------

◆ 給与所得者の基礎控除申告書 ◆

○ あなたの本年中の合計所得金額の見積額の計算

所得の種類	収入金額	所得金額
(1) 給与所得		円
(2) 給与所得以外の所得の合計額		円
あなたの本年中の合計所得金額の見積額 (1)と(2)の合計額		円

○ 控除額の計算

区分	収入金額	所得金額
区Ⅰ	132万円以下	85万円
区Ⅱ	132万円超536万円以下	88万円
区Ⅲ	536万円超489万円以下	68万円
区Ⅳ	489万円超666万円以下	83万円
区Ⅴ	666万円超900万円以下	85万円
区Ⅵ	900万円超990万円以下	88万円
区Ⅶ	990万円超1,000万円以下	88万円
区Ⅷ	1,000万円超2,350万円以下	48万円
区Ⅸ	2,350万円超2,400万円以下	32万円
区Ⅹ	2,400万円超2,450万円以下	32万円
区Ⅺ	2,450万円超2,500万円以下	18万円

※ 区Ⅰ及び区Ⅱは基礎控除の額に控除額の計算の表を参考に記載してください。

◆ 給与所得者の配偶者控除等申告書 ◆

○ 配偶者の氏名等

(フリガナ) 配偶者の氏名	配偶者の個人番号	配偶者の生年月日
		年 月 日

○ 配偶者の本年中の合計所得金額の見積額の計算

所得の種類	収入金額	所得金額
(1) 給与所得		円
(2) 給与所得以外の所得の合計額		円
配偶者の本年中の合計所得金額の見積額 (1)と(2)の合計額		円

○ 控除額の計算

区分	①	②	③	④(上記「配偶者の本年中の合計所得金額の見積額(1)と(2)の合計額」)
区Ⅰ	48万円	38万円	38万円	36万円
区Ⅱ	32万円	26万円	26万円	24万円
区Ⅲ	16万円	13万円	13万円	11万円

※ 区Ⅰ及び区Ⅱは基礎控除の額に控除額の計算の表を参考に記載してください。

◆ 給与所得者の特定親族特別控除申告書 ◆

○ 特定親族の氏名等 (注)「特定親族」に該当するかは、裏面の3-1の①を正確に記入してください。

(フリガナ) 特定親族の氏名	特定親族の個人番号	あなたと特定親族の生年月日の関係 (平成12年～平成19年)	あなたと特定親族の住所又は居所が異なる場合の特定親族の住所又は居所	非居住者である特定親族の生計を一にする事実	特定親族の本年中の合計所得金額の見積額	特定親族特別控除の額
1		平成 年 月 日			円	円
2		平成 年 月 日			円	円

○ 控除額の計算

特定親族の本年中の合計所得金額の見積額	58万円超85万円以下	85万円超90万円以下	90万円超95万円以下	95万円超100万円以下	100万円超105万円以下	105万円超110万円以下	110万円超115万円以下	115万円超120万円以下	120万円超123万円以下
特定親族の控除額	63万円	61万円	51万円	41万円	31万円	21万円	11万円	6万円	3万円

※ 控除額の計算の表を参考に記載してください。

◆ 所得金額調整控除申告書 ◆ あなたの本年中の年末調整の対象となる給与の収入金額が850万円以下の場合は、記載する必要はありません。

要件 <input type="checkbox"/> あなた自身が特別障害者 ¹⁾ (右の★欄のみを記載) <input type="checkbox"/> 同一生計配偶者 ²⁾ が特別障害者 (右の★欄及び★欄を記載) <input type="checkbox"/> 扶養親族 ³⁾ が特別障害者 (右の★欄及び★欄を記載) <input type="checkbox"/> 扶養親族が年齢23歳未満(平成15.12以後生) (右の★欄のみを記載)	★特別障害者 <input type="checkbox"/> 扶養控除等申告書のとおり
--	---

(注) 1 「要件」欄の2以上の項目に該当する場合は、いずれか1つの要件について、チェックを付け記載することはありません。
2 「特別障害者」、「同一生計配偶者」及び「扶養親族」に該当するかは、裏面の4-1の②を正確に記入してください。

令和8年分 給与所得者の基礎控除申告書

◆ 給与所得者の基礎控除申告書 ◆

○ あなたの本年中の合計所得金額の見積額の計算

所得の種類	収入金額	所得金額
(1) 給与所得		円
(2) 給与所得以外の所得の合計額		円
あなたの本年中の合計所得金額の見積額 (1)と(2)の合計額		円

○ 控除額の計算

判 定	区 分	基礎控除の額
判 定	□ 132万円以下	95万円
	□ 132万円超 336万円以下	88万円
	□ 336万円超 489万円以下	68万円
	□ 489万円超 655万円以下	63万円
	□ 655万円超 900万円以下	68万円
	□ 900万円超 950万円以下	
	□ 950万円超 1,000万円以下	
	□ 1,000万円超 2,350万円以下	48万円
	□ 2,350万円超 2,400万円以下	32万円
	□ 2,400万円超 2,450万円以下	16万円
□ 2,450万円超 2,500万円以下		

※ 「区分I」及び「基礎控除の額」欄は「控除額の計算」の表を参考に記載してください。

「給与所得控除」の最低保証額が引き上げ

給与等の収入金額	改正前	令和7年分以降
162万5,000円以下	55万円	65万円
162万5,000円超 180万円以下	収入金額× 40%－10万円	
180万円超 190万円以下	収入金額× 30%＋8万円	65万円
190万円超 360万円以下	収入金額×30%＋8万円	
360万円超 660万円以下	収入金額×20%＋44万円	65万円
660万円超 850万円以下	収入金額×10%＋110万円	
850万円超	195万円(上限)	65万円

「基礎控除の額」が「合計所得金額」に応じて変動

合計所得金額	改正前	令和7年分 令和8年分	令和9年分～
132万円以下		95万円	
132万円超 336万円以下	48万円	88万円	58万円
336万円超 489万円以下		68万円	
489万円超 655万円以下		63万円	
655万円超 2,350万円以下		58万円	
2,350万円超 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		—	

令和8年分 給与所得者の配偶者控除等申告書

◆ 給与所得者の配偶者控除等申告書 ◆

○ 配偶者の氏名等

フリガナ 配偶者の氏名	配偶者の個人番号	配偶者の生年月日 年 月 日
あなたと配偶者の住所又は居所が異なる場合の配偶者の住所又は居所		

「給与所得控除」の最低保証額が引き上げ

○ 配偶者の本年中の合計所得金額の見積額の計算

所得の種類	収入金額	所得金額
(1) 給与所得	円	円
(2) 給与所得以外の所得の合計額		円
配偶者の本年中の合計所得金額の見積額 (1)と(2)の合計額		円

判定

58万円以下かつ年齢70歳以上 (昭和31.1.1以前生)	(1)	配偶者控除	区分Ⅱ
《老人控除対象配偶者に該当》			
58万円以下かつ年齢70歳未満	(2)	配偶者控除	
58万円超95万円以下	(3)	配偶者特別控除	
95万円超133万円以下	(4)	配偶者特別控除	

○ 控除額の計算

		区分Ⅱ										
		①	②	③	④(上記「配偶者の本年中の合計所得金額の見積額(1)と(2)の合計額」)							
					86万円以下 100万円以下	100万円超 105万円以下	105万円超 110万円以下	110万円超 115万円以下	115万円超 120万円以下	120万円超 125万円以下	125万円超 130万円以下	130万円超 133万円以下
区分A	48万円	38万円	38万円	36万円	31万円	26万円	21万円	16万円	11万円	6万円	3万円	
区分B	32万円	26万円	26万円	24万円	21万円	18万円	14万円	11万円	8万円	4万円	2万円	
区分C	16万円	13万円	13万円	12万円	11万円	9万円	7万円	6万円	4万円	2万円	1万円	
概要	配偶者控除				配偶者特別控除							

※「配偶者控除の額」又は「配偶者特別控除の額」は「判定」及び「控除額の計算」の表を基に記載してください。

「配偶者控除」「配偶者特別控除」の給与収入の変更

	配偶者の合計所得金額	給与所得者(控除を受ける従業員本人)の合計所得金額 (給与所得だけの場合の給与等の収入金額)			【参考】 配偶者の収入が 給与所得だけの場合の 配偶者の給与等の収入金額
		900万円以下 (1,095万円以下)	900万円超 950万円以下 (1,095万円超 1,145万円以下)	950万円超 1,000万円以下 (1,145万円超 1,195万円以下)	
配偶者控除	58万円以下	38万円	26万円	13万円	123万円以下
配偶者特別控除	58万円超 95万円以下	38万円	26万円	13万円	123万円超 160万円以下
	95万円超 100万円以下	36万円	24万円	12万円	160万円超 165万円以下
	100万円超 105万円以下	31万円	21万円	11万円	165万円超 170万円以下
	105万円超 110万円以下	26万円	18万円	9万円	170万円超 175万円以下
	110万円超 115万円以下	21万円	14万円	7万円	175万円超 180万円以下
	115万円超 120万円以下	16万円	11万円	6万円	180万円超 185万円以下
	120万円超 125万円以下	11万円	8万円	4万円	185万円超 190万3,999円以下
	125万円超 130万円以下	6万円	4万円	2万円	190万3,999円超 197万1,999円以下
	130万円超 133万円以下	3万円	2万円	1万円	197万1,999円超 201万5,999円以下
	133万円超	0円	0円	0円	201万5,999円超

令和8年分 給与所得者の特定親族特別控除申告書

「特定親族特別控除」の適用を受ける場合、「特定親族特別控除申告書」の記載が必要

◆ 給与所得者の特定親族特別控除申告書 ◆

○ 特定親族の氏名等 (注)「特定親族」に該当するかは、裏面の3-1の①をご確認ください。

特定親族の氏名 (フリガナ)	特定親族の個人番号	あなたとの 親類関係	特定親族の生年月日 (平成12年～平成19年生)	あなたと特定親族の住所又は居所が 異なる場合の特定親族の住所又は居所	非居住者である特定親族 の生計を一にする事実	特定親族の本年中的 合計所得金額の見積額	特定親族特別控除の額
1			平成 年 月 日			円	円
2			平成 年 月 日			円	円

○ 控除額の計算

※「控除額の計算」の表を裏面に記載してください。

特定親族の本年中の合計所得金額の見積額	58万円超85万円以下	85万円超90万円以下	90万円超95万円以下	95万円超100万円以下	100万円超105万円以下	105万円超110万円以下	110万円超115万円以下	115万円超120万円以下	120万円超123万円以下
控除額	63万円	61万円	51万円	41万円	31万円	21万円	11万円	6万円	3万円

19歳以上23歳未満の生計一親族等で給与収入が123万円以下であれば「特定扶養控除」63万円が適用されます。また、給与収入が123万円超188万円以下であれば「特定親族特別控除」の適用されます。特定親族が国外居住親族の場合、扶養控除等申告書提出時や年末調整時に一定の書類を提出しなければなりません（所法195の3②等）。通常、扶養控除等申告書提出時には「親族関係書類」を、年末調整時には「送金関係書類」を提出します（所令318の4、国税庁「国外居住親族に係る扶養控除等Q&A（源泉所得税関係）（令和7年6月改訂）」Q2等）。

【特定親族特別控除額】

特定親族の合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額 ^(注))	特定親族特別控除額
58 万円超 85 万円以下 (123 万円超 150 万円以下)	63 万円
85 万円超 90 万円以下 (150 万円超 155 万円以下)	61 万円
90 万円超 95 万円以下 (155 万円超 160 万円以下)	51 万円
95 万円超 100 万円以下 (160 万円超 165 万円以下)	41 万円
100 万円超 105 万円以下 (165 万円超 170 万円以下)	31 万円
105 万円超 110 万円以下 (170 万円超 175 万円以下)	21 万円
110 万円超 115 万円以下 (175 万円超 180 万円以下)	11 万円
115 万円超 120 万円以下 (180 万円超 185 万円以下)	6 万円
120 万円超 123 万円以下 (185 万円超 188 万円以下)	3 万円

(注) 特定支出控除の適用がある場合には、表の金額とは異なります。

令和7年分 給与所得に対する源泉徴収簿

未 調	地震保険料の控除額		⑬	⑬のうち小規模企業共済等掛金の金額 () 円 ⑬のうち国民年金保険料等の金額 () 円
	配偶者(特別)控除額		⑭	
	扶養控除額及び障害者等の控除額の合計額		⑮	
	基礎控除額		⑯	
	所得控除額の合計額 (⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳)		㉑	
整	差引課税給与所得金額(⑪-㉑)及び算出所得税額		㉒ (1,000円未満切捨て)	㉓
	(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額		㉔	㉕
	年調所得税額(㉒-㉔、マイナスの場合は0)		㉖	㉗
	年調年税額(㉖×102.1%)		㉘	㉙ (100円未満切捨て)
	差引超過額又は不足額(㉙-㉔)		㉚	
	超過額 の精算	本年最後の給与から徴収する税額に充当する金額		㉛
		未払給与に係る未徴収の税額に充当する金額		㉜
		差引還付する金額(㉚-㉛-㉜)		㉝
	不足額 の精算	同上のうち	本年中に還付する金額	㉞
			翌年において還付する金額	㉟
本年最後の給与から徴収する金額		㊱		
	翌年に繰り越して徴収する金額		㊲	

※1 特定親族特別控除額(⑭-2) [XXX,XXX 円]

※1 特定親族特別控除の適用がある場合は、余白部分にこのような欄を設けて控除額を記載する等してください。

※2 特定親族特別控除の適用がある場合は、その控除額を加算してください。

基礎控除等の引き上げと上乗せ措置の創設（拡充および新設）

令和7年12月1日からの改正	令和8年1月1日からの改正
<p>(1)合計所得金額に応じて基礎控除額が改正されました。</p> <p>(2)給与所得控除について、55万円の最低保障額が65万円に引き上げられました。 この改正に伴い、令和7年分以後の「年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表」が改正されました。</p> <p>(3)居住者が特定親族を有する場合には、その居住者の総所得金額等から、その特定親族1人につき、その特定親族の合計所得金額に応じて最大63万円を控除する特定親族特別控除が創設されました。</p> <p>(4)扶養控除等の対象となる扶養親族等の所得要件が10万円引上げられました。</p>	<p>(1)「源泉徴収税額表」が改正されました。 なお、基礎控除額58万円に、37万円、30万円、10万円又は5万円が加算される特例については、令和8年分以後の「源泉徴収税額表」には織り込まれておらず、これらの特例については、年末調整又は確定申告の際に適用を受けることになります。</p> <p>(2)公的年金等に係る源泉徴収税額の計算における控除額が改正されました。</p> <p>(3)各月（日）の給与及び公的年金等の源泉徴収の際に特定親族特別控除が適用されることとされました(扶養控除等申告書等及び扶養親族等申告書の記載事項が「控除対象扶養親族」から「源泉控除対象親族」に変更されました。)</p>

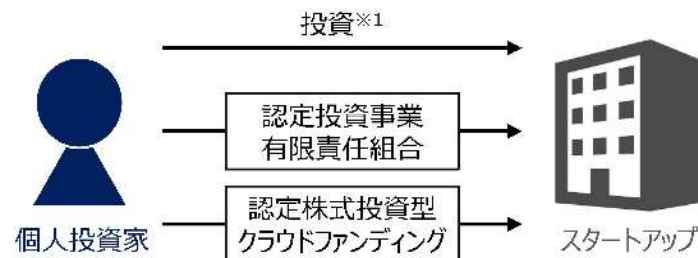
エンジェル税制（拡充）～再投資期間延長～

<趣旨>

- ・エンジェル税制は、令和5年度改正で、株式譲渡益を元手とした創業間もないスタートアップへの再投資等に対する非課税措置を創設したが、株式譲渡益の発生年に投資を行う必要がある等の課題があった。
- ・スタートアップに対する個人からの資金供給を促す観点から、株式譲渡益が発生した年内にスタートアップへの投資を行う必要がある再投資期間の要件について、株式譲渡益が発生した年分の確定申告時の手続き等を前提に、株式譲渡益が発生した翌年末（最大2年間）まで延長する。

エンジェル税制は、スタートアップ企業へ投資を行い、株式を取得した個人投資家に対して税制上の優遇措置を行う制度であり、投資時点と、売却時点のいずれの時点でも優遇を受けることが可能。

改正概要



→ 資金の流れ

※1：民法上の組合、投資事業有限責任組合経由又は指定金銭信託の単独運用による株式取得を含む

※2：起業特例については、民法組合等を経由する場合は含まれず、対象となる個人は会社を發起設立した発起人に限られる

※3：スタートアップへ投資した年に優遇措置を受けた場合には、その控除対象金額のうち、課税繰延分を取得価額から差し引いて譲渡損失（譲渡益）を算定

・非課税措置について、再投資期間の延長に伴って一層の活用が見込まれる中、仮に税制趣旨に沿わない利用が発生した場合の影響を考慮すると、これを予防することが重要。
・健全な利用促進を図りつつ、スタートアップへのリスクマネー供給を後押しする観点から、株式を取得した翌年末までの保有期間を設定する。ただし、IPOやM&A等の一定の場合の譲渡を除く。
・なお、令和8年1月1日以降の再投資で取得した株式が本措置の適用対象となる。

投資時点

以下のいずれかの措置を利用可能

再投資期間延長の対象措置
※株式譲渡益からの控除

優遇措置A ・(投資額-2,000円)をその年の総所得金額から控除
・上限は800万円 or 総所得金額×40%のいずれか低い方

優遇措置B ・投資額をその年の株式譲渡益から控除
・上限はなし

プレシード ・投資額をその年の株式譲渡益から控除
・シード特例・上限はなし（年間20億円までは非課税）

起業特例※2・投資額をその年の株式譲渡益から控除
・上限はなし（年間20億円までは非課税）

自己資金による
起業

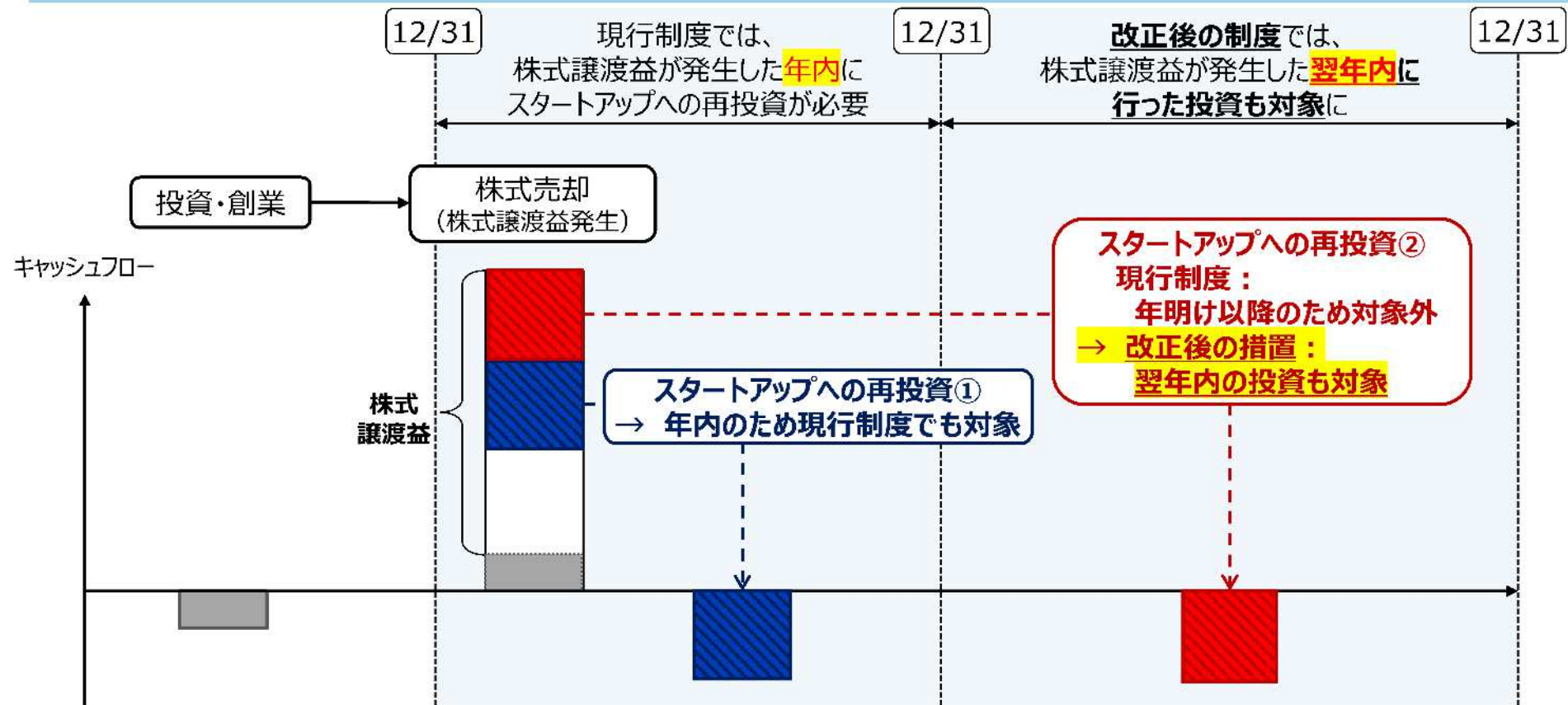
株式譲渡
時点

譲渡損失が発生した場合※3、その年の他の株式譲渡益と通算可能
（翌年以降3年にわたり可能）※破産、解散等した場合も可能

※令和8年(2026年)1月1日以降の再投資で取得した株式が適用対象

エンジェル税制（拡充）～再投資期間延長～

- エンジェル税制における投資時点の株式譲渡益からの控除措置の適用を受けるには、現行制度ではその株式譲渡益が発生した年以内にスタートアップへの投資を行う必要があるところ、**株式譲渡益が発生した年分の確定申告時の手続き等を前提に、株式譲渡益が発生した翌年末（最大２年間）まで延長**する。



エンジェル税制における再投資期間を延長し、スタートアップ投資の検討時間を十分に確保することで、税制の利便性を向上し、更なる利活用の拡大を図る。

エンジェル税制（拡充）～繰戻還付～

1 制度の趣旨

エンジェル税制の拡充として、特定株式の取得による控除が当年に使い切れなかった場合に、その未済額について前年度の譲渡所得課税に遡って所得税の還付を請求可能とする新制度です。

2 還付請求の内容（措法37の13③④）

【対象者】

特定株式（エンジェル税制対象）を払込で取得した居住者等（一定の同族会社を除く）

【請求額の算定方法】

- イ：前年分の「一般株式等」および「上場株式等」に係る譲渡所得等に対応する所得税額
- ロ：イの譲渡所得等から当年の「特定株式控除未済額」を控除して計算した場合の所得税額
- イ－ロが還付請求可能額（ただし、イの金額が上限）

3 「特定株式控除未済額」とは（措令25の12⑦）

当年分の「一般株式等」および「上場株式等」に係る譲渡所得等の金額の合計額が、特定株式取得額に満たない場合における満たない金額のうち一定の金額

エンジェル税制（拡充）～繰戻還付～

4 還付請求のための手続き

① 見込み取得に関する書類提出（措法37の13⑤）

- ・ 前年分の申告書に、翌年に特定株式を取得予定である旨を記載した書類を添付
- ・ 書類内容には取得予定株式、発行会社名、取得金額・年月日等の詳細記載が必要

② 還付請求書の提出（措法37の13⑩）

- ・ 氏名・住所・個人番号等に加え、還付請求額やその計算根拠、未済額の明細を記載明細書・取得証明書類などを添付する

5 施行期日

令和8年1月1日以降取得分から適用する。

NISA制度（拡充）～利便性向上等～

【現状及び問題点】

- 2024年1月から新しいNISAが開始され、2024年6月末時点でNISA口座数が約2,428万口座、買付額は約45兆円となるなど、NISAは国民の安定的な資産形成の手段の一つとして受け入れられつつある。
- 国民の安定的な資産形成を引き続き支援していくため、**NISAに関する手続の更なる簡素化・合理化や対象商品(ETF)の要件の見直しなど**に取り組み、利便性の向上を図る必要。

◎ 口座開設10年後の所在地確認の廃止

【大綱の概要】

NISA口座の開設後10年経過時等に金融機関が行う顧客の所在地等の確認については、金融機関の負担にも配慮しつつ、資格のない者による取引が行われないよう実効性のある代替策の検討を含め、そのあり方の検討を行う。



【廃止する理由】

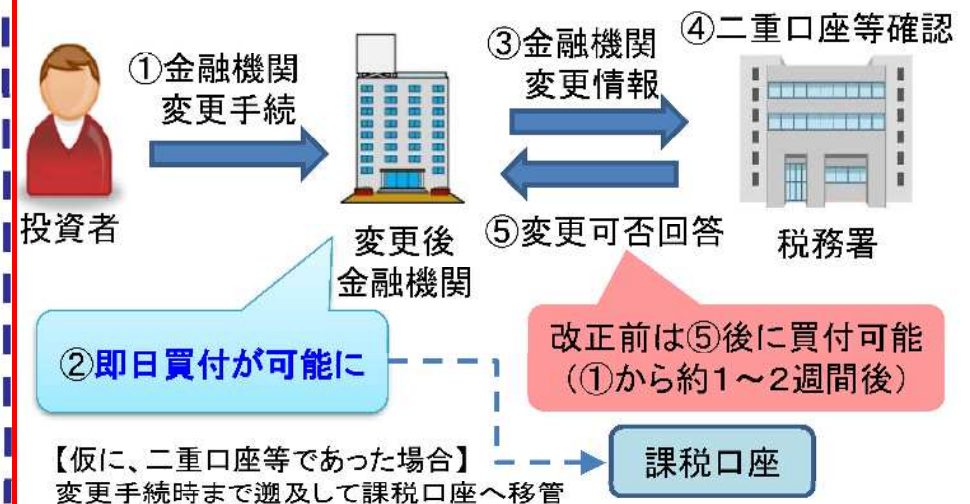
- ・ 死亡・転居があった場合には、顧客に**届出義務**
- ・ 海外出国者等を捕捉する目的に比して、投資家や金融機関に**過度な負担**
- ・ 確認が取れない場合は新規買付ができなくなり、**国民の安定的な資産形成を阻害**

出典：金融庁「令和7年税制改正資料」

◎ 金融機関変更時の即日買付

【大綱の概要】

NISA口座(勘定)は、金融機関変更手続の実施日に設けられることとし、**即日買付を可能**とする。
仮に二重口座等であった場合には、変更手続時まで遡って課税口座(特定口座又は一般口座)へ移管。



<適用時期>

本改正は令和7年4月1日より適用します。

NISA制度（拡充）特定累積投資勘定で取り扱えるETFの範囲拡大

◎ つみたて投資枠で投資可能なETFに係る要件の見直し（措法37の14⑥六）

【大綱の概要】

- 従来の買付方法（定額買付※1）に加えて、**設定金額内で取得可能な最大口数での買付を可能とする。**
- 上記の最大口数買付による場合の**対象商品の要件を以下のとおり設定**する。
 - ・ 届出前1か月間の平均及び届出前営業日の公表最終価格1万円以下
 - ・ 一定の場合を除き、届出後の公表最終価格が3万円以下
- 従来の買付方法（定額買付）による**最低取引単位（※2）を「1千円以下」から「1万円以下」に引き上げる。**

<金融庁注>

※1 一定額での定期買付（定額買付）を可能とするには、市場の取引単位（口数単位）での買付けと異なり、証券会社等のシステム構築が必要なため、現状、つみたて投資枠で投資可能なETFの取扱が限定的。

※2 顧客が取引を開始できる最低額。低く設定する程、少額からの投資が可能となるが、「1千円以下」の要件は、買付金額としては小さすぎるため、現状、証券会社等による取扱が進んでおらず、却って顧客の利便性を損なうこととなっていた。

○ 新たに可能とする買付方法（設定金額内の最大口数買付）



<顧客の積立設定内容（例）>
毎月**3万円**で**買付可能な口数**を買付

市場価格が1口4,000円のと
7口買付（2.8万円分）

（注）買付方法の説明のため内容を簡略化しており、実際の買付結果等とは異なる場合がある。

【対象商品の要件】
・ 届出時の市場価格を1万円以下
・ 届出後の市場価格を3万円以下

少額からの投資を可能と
しつつ、多様な商品提供を
促すための**新たな要件を設定**

⇒ こうした買付方法の柔軟化を通じ、より多様な商品の提供が期待される。

<施行期日>

本改正は令和7年4月1日より適用します。

住宅ローン控除の借入限度額および床面積要件の維持(拡充)

<趣旨>

令和6年度税制改正における住宅ローン控除の趣旨は、少子化対策と若年層の住宅取得支援を目的とし、子育て世帯や若年夫婦世帯に対して税制上の優遇措置を講じる点にあります。具体的には、一定の条件を満たす世帯に対して借入限度額を上乗せし、控除の適用範囲を拡大することで、住宅取得時の経済的負担を軽減し、結婚・出産・子育てを後押しすることを狙いとしています。令和7年においても継続適用となりました。

住宅ローン控除の借入限度額および床面積要件の維持(拡充)

控除率:0.7%			入居年			
			R4(2022)年	R5(2023)年	R6(2024)年	R7(2025)年
						今回改正内容
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :5,000万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,000万円	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* :4,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (買取再販および一定の新築住宅の場合には、2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・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	
		その他の住宅			2,000万円	
控除期間	新築住宅・買取再販		13年(「その他の住宅」は、R6(2024)年以降の入居の場合、10年)			
	既存住宅		10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡以上 (新築の認定住宅等(R6(2024)年中に建築確認を受けたものに限る)の場合は、40㎡以上(所得要件:1,000万円以下))			
			今回改正内容 50㎡ (新築の認定住宅等(R7(2025)年中に建築確認を受けたものに限る)の場合は、40㎡以上(所得要件:1,000万円以下))			

(措法41⑬)

(措法41⑳、
41の2②二)

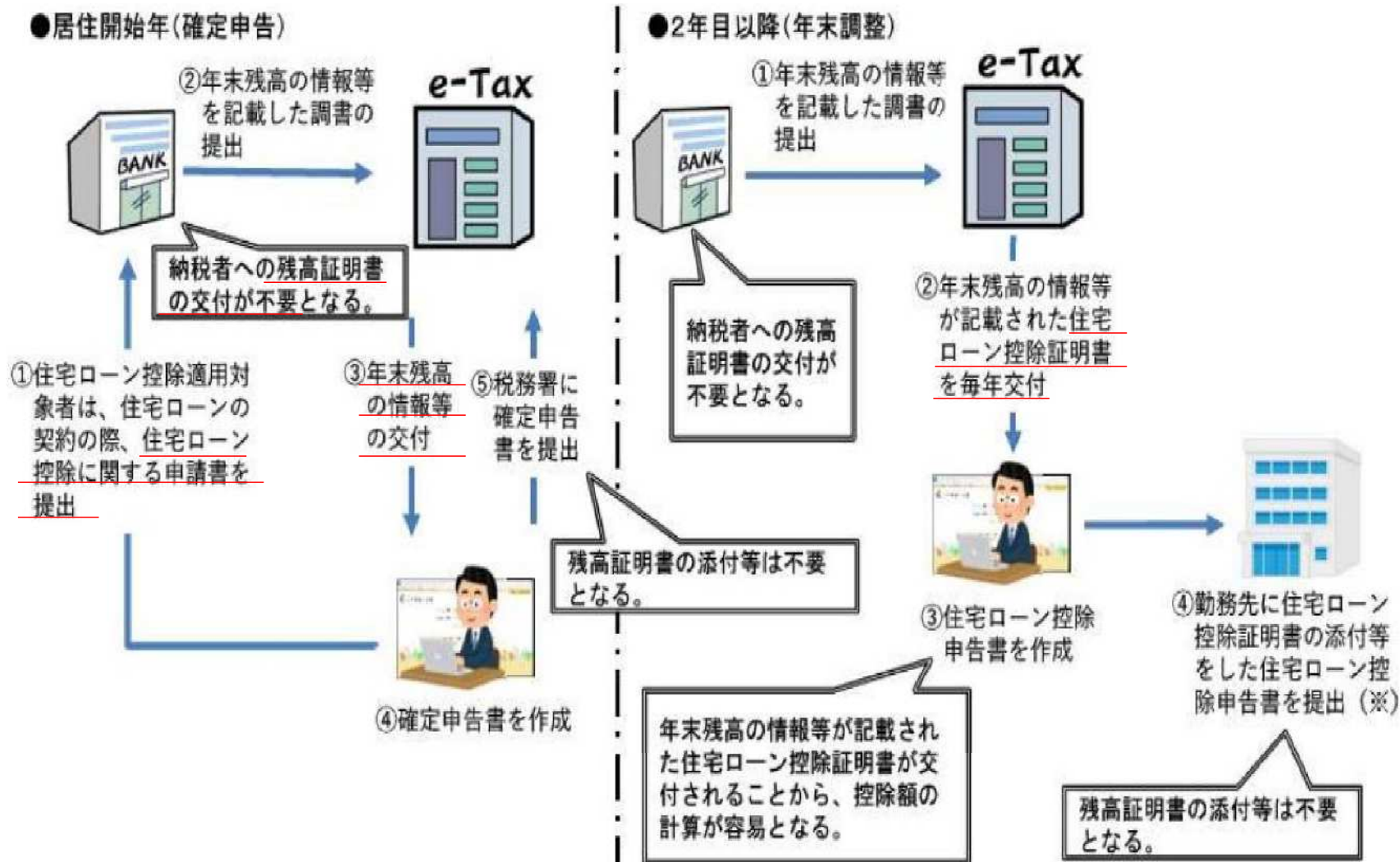
※「18歳以下の扶養親族を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯」(年齢は年末で判定)

出典:国土交通省HP(一部修正)

住宅ローン控除の残高証明書等の添付不要

納税者の申告利便の向上の観点から、納税者の残高証明書の提出又は提示を不要とする。これに代えて、銀行等は、年末残高の情報等を記載した調書を税務署に提出することとする。

(注) 上記の見直しは、居住年が令和5年以後である者が、令和6年1月1日以後に確定申告・年末調整で適用を受ける場合について適用する。



特例対象個人の子育て対応リフォームに係る税額控除(延長)

特例対象個人が、その所有する居住用の家屋について子育て対応改修工事等をして、その居住用の家屋を**令和7年1月1日から同年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合**（その子育て対応改修工事等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）には、**令和6年4月1日から同年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合と同様に**、その特例対象個人のその居住の用に供した年分の所得税の額から、子育て対応改修工事等に係る子育て対応改修標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額とし、250万円を限度とします。）の10%に相当する金額を控除することとされました（措法41の19の3⑦）。

(1)特例対象個人：19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

(2)子育て対応改修工事：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間取り変更工事（一定のものに限る。）

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
(対象工事限度額超過分及びその他工事についても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

適用期限：令和7年12月31日

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
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% ※1	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	1,000万から必須工事の対象工事限度額を引いた額※2	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※3)					62.5万円(67.5万円※3)
三世帯同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性向上	500万円(600万円※3)				75万円(80万円※3)
	耐震 or 省エネ+耐久性向上	250万円(350万円※3)				62.5万円(67.5万円※3)
子育て	250万円					62.5万円

※1 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。

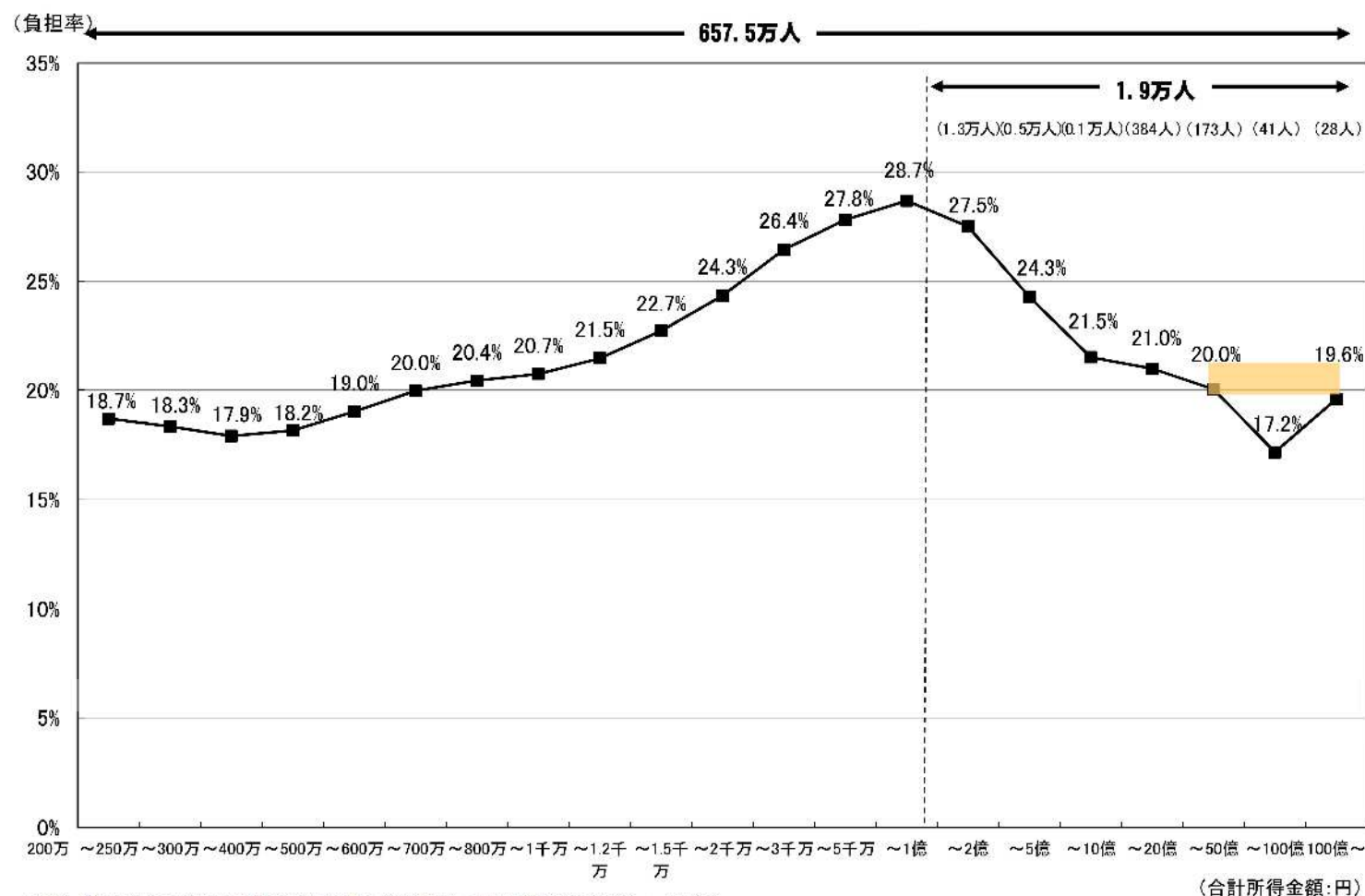
※2 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額

※3 カッコ内の金額は、省エネ改修工事を行い、あわせて太陽光発電設備を設置する場合。

特定の基準所得金額の課税の特例(新設)

<趣旨>

合計所得金額が1億円を超えるような高所得者層では、分離課税の仕組みにより、総合課税における高い累進税率よりも低い税率が適用される金融所得等の全体に占める割合が高いこと等の要因により、所得税負担率が低下する、いわゆる「一億円の壁」と呼ばれる問題については、これまでも与党税制調査会や政府税制調査会等でも議論が行われていたところです。



特定の基準所得金額の課税の特例(新設)

＜改正概要＞（措法41の19）

次の②の税額が①の税額を上回る場合には、その差額が追加課税されます。

① 基準所得税額

② $(\text{基準所得金額} - 3.3\text{億円}) \times 22.5\%$

基準所得金額とは、源泉徴収ありの特定口座内で上場株式の配当（配当所得）や譲渡所得が生じた場合でも、確定申告が不要となる申告不要制度を適用せずに計算された合計所得金額を指します。なお、預貯金の利子など源泉分離課税の対象となる所得や、NISA制度により非課税とされる金額は含まれません。

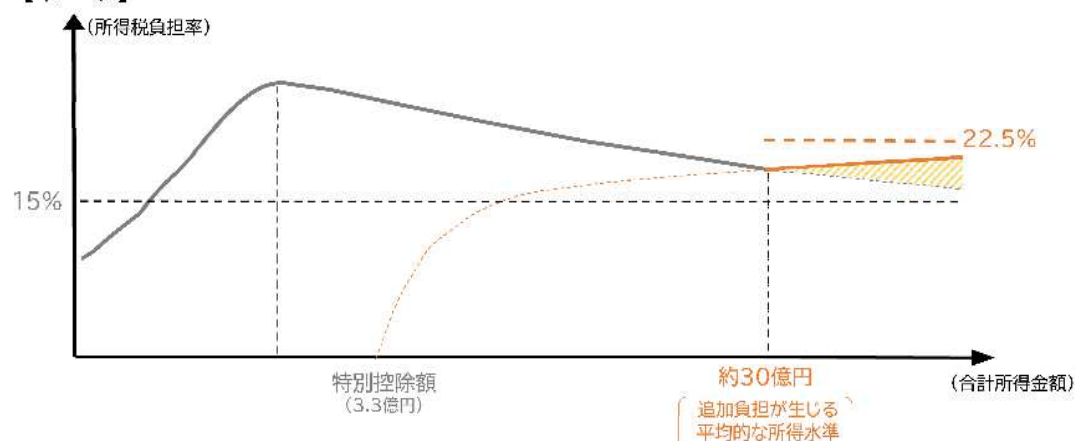
また、基準所得税額とは、その基準所得金額に対する所得税額を意味します。

例えば、所得が土地の長期譲渡所得10億円の場合、改正前の所得税は「10億円 \times 15% = 1億5,000万円」でした。一方、改正後は、「 $(10\text{億円} - 3\text{億}3,000\text{万円}) \times 22.5\% = 1\text{億}5,075\text{万円}$ 」となります。（※なお、本例では所得控除及び復興特別所得税は考慮していません。）

＜施行期日＞

本改正は令和7年1月1日より適用します。

【イメージ】



住宅ローン控除

住宅借入金等の所得税の特別控除

1. 適用要件（措法41）

区分	内 容	留意点
取得等	一定の要件を満たす住宅の新築もしくは取得又は増改築（以下「取得等」という。）	生計を一にする親族等からの取得や贈与による取得を除く
居住要件	取得等してから <u>6月以内に居住</u> し、かつ、この控除を受ける年の <u>12月31日</u> まで引く続き居住していること	その者が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日まで引き続き居住
借入要件	金融機関等からの償還期間10年以上の借入金で取得等していること	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年末に残高があること ・ 銀行、住宅金融支援機構、信用金庫、信用組合、農協、各種公務員共済組合、地方公共団体、<u>勤務先（年利0.2%以上）</u>などの借入金

住宅借入金等の所得税の特別控除

区分	内 容	留意点
所得要件	<p>住宅ローン控除を受けようとする年の<u>合計所得金額が2000万円以下</u> （新築等で令和5年12月31日までに建築確認を受けた場合、または、新築等の認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅で令和7年年末までに建築確認を受けた場合、床面積が40㎡以上50㎡未満であれば、1,000万円以下）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給与所得のみの方は年収2195万円（特別障害者又は23歳未満の扶養親族がある場合には2210万円）以下 ・継続要件はなく、控除を受ける年分で判定
重複適用	<p>①居住した年及び前2年間に於いて居住用財産の3,000万円控除、軽減税率、買換えなどの特例を受けていないこと。 ②居住した年の翌年以後3年以内に居住した住宅及び敷地以外の資産の譲渡について居住用財産の3,000万円控除、軽減税率、買換えなどの特例を受けていないこと。</p>	<p>相続空き家の3,000万円控除や居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除との併用は可能</p>

住宅借入金等の所得税の特別控除

2. 特例対象の家屋等の要件

区分	内 容	留意点
床面積	<p>50 m²以上 （新築等で令和5年12月31日までに建築確認を受けた場合、または、新築等の認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅で令和7年年末までに建築確認を受けた場合で、かつ、合計所得金額が1,000万円以下の場合には、40m²以上）</p>	<p>登記簿面積で判定 （店舗併用住宅・共有の場合には建物全体の面積で判断）</p>
居住割合	<p>2分の1以上が居住用</p>	<p>・居住用部分のみが住宅ローン控除の対象</p>

住宅借入金等の所得税の特別控除

区分	内 容	留意点
耐震基準	<p>次のいずれかに該当すること</p> <p>①みなし耐震基準：昭和57年以降に建築されたものであること</p> <p>②取得時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得日前に売主より交付を受ける家屋の取得前2年以内に発行された新耐震基準に適合する証明書があること</p> <p>③居住時耐震基準：昭和56年以前に建築された中古住宅を取得した場合において、取得時まで耐震改修工事の申請等を行い、居住時（取得後6ヶ月以内に限り）までに新耐震基準に適合する証明書が発行されていること</p>	登記簿・固定資産税台帳などで判定

（注）新耐震基準に適合する証明書

- ①耐震基準適合証明書
- ②耐震等級が1～3と評価された住宅性能評価書の写し
- ③既存住宅売買瑕疵保険の保険付保証明書

住宅借入金等の所得税の特別控除

3. 特例対象の増改築の要件

区 分	内 容	留意点
床面積	50 m ² 以上	登記簿面積で判定 (店舗併用住宅・共有の場合には建物全体の面積で判断)
居住割合	2分の1以上が居住用	・居住用部分のみが住宅ローン控除の対象
工事費用	増改築の工事費用の額(補助金等を控除した金額)が100万円を超えるもの	
工事内容	<p>次のいずれかの工事に該当するものであること。</p> <p>①増築、改築、大規模な修繕又は大規模の模様替の工事</p> <p>②マンションの区分所有部分の床・階段・間仕切り壁(遮音性・断熱性工事に限る)の過半について行う修繕・模様替の工事</p> <p>③居室・調理室・浴室・便所等の床又は壁の全部について行う修繕・模様替の工事</p> <p>④一定の耐震改修工事</p> <p>⑤一定のバリアフリー工事</p> <p>⑥一定の省エネ改修工事</p>	<p>自己が所有し、かつ、自己の居住の用に供する家屋(その増改築等の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合に限る)について行う増改築等で、「増改築等工事証明書」により証明されたものであること。左記①については「建築確認済書」または「検査済証」の写しでも可</p>

住宅借入金等の所得税の特別控除

4 .床面積40㎡以上の50㎡未満の適用要件

床面積40㎡以上50㎡未満の家屋に住宅ローン控除が適用できる場合とは、次の要件に該当するときです。

	令和3年	令和4・5年	令和6・7年
対象家屋	消費税 10% の課税	新築または建築後使用されたことのない家屋で令和5年年末までに建築確認を受けたもの 確認済証または検査済証の提出が必要 (買取再販物件及び中古住宅は対象外)	次のいずれかに該当すること ①新築または建築後使用されたことのない家屋で令和5年年末までに建築確認を受けたもの ②新築または建築後使用されたことのない認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅で 令和7年年末までに建築確認を受けたもの 確認済証または検査済証の提出が必要 (買取再販物件及び中古住宅は対象外)
合計所得金額	1,000万円 以下	1,000万円以下	1,000万円以下

住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 控除対象借入限度額、控除期間及び控除率は？

			入居年	
			令和6(2024)年	令和7(2025)年
借入 限度額	新築・買取再販 ※1	認定住宅※2	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※5:5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅※3	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※5:4,500万円	
		省エネ基準適合住宅※4	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※5:4,000万円	
		その他の住宅	0円(買取再販及び一定の場合には、2,000万円) ※6	
	既存住宅	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 (増改築等を含む)	2,000万円	
控除 期間	新築・ 買取再販	認定住宅等※7	13年	
		その他の住宅	10年	
	既存住宅・増改築等		10年	
控除率			0.7%	

住宅借入金等の所得税の特別控除

※ 1 買取再販とは、次の要件のすべてを満たすものをいいます。

■住宅の要件

区 分	内 容
床面積	50㎡以上
用途	個人の居住の用
耐震基準	① 昭和57年1月1日以降に建築されたもの ② ①に該当しない場合で、耐震基準適合証明書（家屋取得時に発行後2年以内のもの）、住宅性能評価書の写し（家屋取得時に発行後2年以内のもので、耐震等級が1～3のもの）、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の保険付保証明書（家屋取得時に締結後2年以内のもの）
売主	宅地建物取引主任者から取得
再販期間	取得後リフォーム再販までの期間が2年以内であるもの
築年数	取得時に新築時から10年を経過した家屋であること

住宅借入金等の所得税の特別控除

■工事の要件

区 分	内 容
工事費用	建物価格に占めるリフォーム工事（1号～7号の工事）の総額の割合が20%（リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上
工事内容	<p>次のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと</p> <ul style="list-style-type: none">① 1号から6号工事で費用総額が100万円を超える② 50万円超の4号から6号工事のいずれかに該当③ 50万円超の7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること <p>※工事の内容は、「増改築等工事証明書」で確認できます。</p>

住宅借入金等の所得税の特別控除

- ※ 2 認定住宅とは、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅をいう。
- ※ 3 ZEH（ゼッチ）水準省エネ住宅とは、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以上の住宅（「**住宅省エネルギー性能証明書**」で確認できます。）
- ※ 4 省エネ基準適合住宅とは、断熱等性能等級4以上、かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅（「**住宅省エネルギー性能証明書**」で確認できます。）
- ※ 5 **子育て世帯・若者夫婦世帯**の対象となる個人は、「**夫婦のいずれかが39歳以下**」又は「**18歳以下の扶養親族を有する者**」です。
年齢の判定は、入居年の12月31日で行います。
- ※ 6 次の区分に応じた借入限度額を適用します。

区 分			借入限度額
その他の住宅	買 取 再 販		2,000万円
	新築	①令和5年12月31日までに建築確認を受けたもの	2,000万円
		②登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のもの	2,000万円
		③上記①、②以外	0万円（適用なし）

- ※ 7 認定住宅等とは、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅をいう。

住宅借入金等の所得税の特別控除（増改築等工事証明書）

1
ページ目

住宅ローン減税
買取再販住宅を購入した場合
(令和4年1月1日以降に居住した場合)

工事内容:
①屋根全体の葺き替え(スレート材→銅板材)【第1号工事】
②居室(洋室2室、和室1室)LDK、納戸、玄関、廊下の全面改修【第3号工事】
③浴室、トイレ、洗面室の全面改修【第3号工事】
工事費用:25,000,000円(税、延滞込)

別表第二

増改築等工事証明書

証明申請者	住所	東京都千代田区〇〇〇
氏名	リフォーム 太郎	施工の氏名* ※宅地建物取引業者名でも可
家屋番号及び所在地	東京都千代田区〇〇〇	
工事完了年月日	〇〇年〇月〇日	工事を行った住所の建物登記簿に 記載された家屋番号と所在地を記入 します。

I. 所得税額の特別控除

1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合（住宅借入金等特別税額控除）

(1) 実施した工事の種類

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替					
第2号工事	1棟の家屋でその構造上区分された数個の部分と独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切り壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替					
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下					
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準					
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡張 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替					
第6号工事 (省エネ改修工事)	<div>全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</div> <div>エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 2 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事</div> <div>上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 4 天井等の断熱性を高める工事 5 壁の断熱性を高める工事 6 床等の断熱性を高める工事</div> <table><tr><td>地域区分</td><td>1 1地域 5 5地域</td><td>2 2地域 6 6地域</td><td>3 3地域 7 7地域</td><td>4 4地域 8 8地域</td></tr></table> <div>改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級</div> <div>1 等級1 2 等級2 3 等級3</div>	地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 6 6地域	3 3地域 7 7地域	4 4地域 8 8地域
地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 6 6地域	3 3地域 7 7地域	4 4地域 8 8地域		

16
ページ目

4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）

(1) 実施した工事の種類（工事内容が重複する場合は、重複しないようにいずれかに振り分けて、該当部分に○を付けてください）

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替				
第2号工事	共同住宅等の区分所有する部分について行う次の掲げるいずれかの修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切り壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替				
マンション専有部分 第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ① 居室 ② 調理室 ③ 浴室 ④ 便所 ⑤ 洗面所 ⑥ 納戸 ⑦ 玄関 ⑧ 廊下				
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5条の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準				
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	バリアフリー化のための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡張 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替				
第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	省エネルギー化のための修繕又は模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事			
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
	地域区分	1 1地域 5 5地域	2 2地域 6 6地域	3 3地域 7 7地域 4 4地域 8 8地域	
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事		
			上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事		
地域区分			1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域
改修工事後の住宅の省エネ性能			1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3		
住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関			名 称		
	登録番号	第	号		
住宅性能評価書の交付番号	第		号		
住宅性能評価書の交付年月日			年 月 日		

住宅借入金等の所得税の特別控除（増改築等工事証明書）

17
ページ目

		増改築による住宅等計画により認められる場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事			
			上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事			
			地域区分	1 1地域 4 4地域 7 7地域	2 2地域 5 5地域 8 8地域	3 3地域 6 6地域
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3		
			長期優良住宅建築等計画の認定主体			
			長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号		
			長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日		
第7号工事 (給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事)	1 給水管に係る修繕又は模様替 2 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替					

18
ページ目

(2) 実施した工事の内容

税制の適用要件を満たす工事であることが明確に分かるよう、施工内容を具体的に記入してください。

1. 第1号工事：屋根の大規模模様替え工事

・既存屋根の全体の葺き替え(スレート材→ガルバリウム鋼板)

2. 第3号工事：全室の全面改修

①居室(洋室6畳、8畳、和室4.5畳、収納を含む)、LDK、納戸、玄関、廊下の床・壁・天井の全面改修と下記の工事

・LDKの間仕切りを撤去して一部屋に改修し、キッチンセットを交換
・和室4.5畳を洋室に改修、併せて押入れを収納に改修

②浴室、トイレ及び洗面室の床・壁・天井の全面改修と下記の工事

・トイレの便器交換
・洗面室の洗面台の交換
・浴室のユニットバスの交換
・給排水設備の交換

工事の内容の欄

●控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記入します。

(例) ・工事を行った家屋の部分、工事面積
・工法

●控除の対象となる工事であることがわかるよう具体的に記入します。

(例) ・第2号工事で遮音のための性能を向上した場合は、使用した材料、及び施工部位
・第4号工事の場合は耐震改修工事の内容
・第6号工事の場合は省エネ改修工事の内容

(3) 実施した工事の費用の額

① 特定の増改築等に要した費用の総額

税込

第1号工事～第7号工事に要した費用の総額	25,000,000 円
----------------------	--------------

② 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

第1号工事～第6号工事に要した費用の額	25,000,000 円
---------------------	--------------

③ 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額

ア 第4号工事に要した費用の額	円
イ 第5号工事に要した費用の額	円
ウ 第6号工事に要した費用の額	円
エ 第7号工事に要した費用の額	円

住宅借入金等の所得税の特別控除（増改築等工事証明書）

21
ページ目

上記の工事が租税特別措置法若しくは租税特別措置法施行令に規定する工事に該当すること又は上記の工事が地方税法若しくは地方税法施行令に規定する工事に該当すること若しくは上記の工事が行われる道府県（別表第15条の9の2に規定する認定長期優良住宅に該当することとなったことを証明します。

証明年月日 ○○年○○月○○日

実際に証明した日（書類作成日）を記入します。

証明を行った方の情報を記入してください。
（以下の（1）～（4）のいずれかの選択制）

（1）証明者が建築士事務所へ属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎		印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	一級建築士	登録番号	△△-□□□□
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		
	所在地	東京都千代田区□□□□		
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別	一級建築士事務所		
	登録年月日及び登録番号	△△-×××××		

（2）証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称				印
	住所				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
	氏名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
	建築基準適合判定資格者の場合	登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）		登録を受けた地方整備局等名	

22
ページ目

（3）証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名称				印
	住所				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	登録年月日及び登録番号				
	登録をした者				
	氏名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合	登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）		合格通知日付又は合格証書番号	

（4）証明者が住宅現況担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅現況担保責任保険法人	名称				印
	住所				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	指定年月日				
	氏名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号		
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合	登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）		合格通知日付又は合格証書番号	
	合格通知番号又は合格証書番号				

（川紙：日本産業規格 A4）

住宅借入金等の所得税の特別控除（住宅省エネ性能証明書）

住宅省エネルギー性能証明書		
証明申請者	住所 氏名	
家屋番号及び所在地		
家屋調査口		年 月 日
省 エ ネ ル ギ ー 性 能	居住用家屋の新築等 に係る家屋	<input type="checkbox"/> ①租税特別措置法施行令第26条第23項(同条第32項において準用する場合を含む。 以下同じ。)に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する 家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋 ・評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級5以上の基準(結露の発生を防止 する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級6以上の基準 <input type="checkbox"/> ②租税特別措置法施行令第26条第24項(同条第32項において準用する場合を含む。 以下同じ。)に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋 に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋(①に該当する場合を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4以上の基準(結露の発生を防止 する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級4以上の基準
	既存住宅	<input type="checkbox"/> ③租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著 しく資する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋 ・評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級5以上の基準(結露の発生を防止 する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級6以上の基準 <input type="checkbox"/> ④租税特別措置法施行令第26条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資 する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋(③に該当する場合を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級4以上の基準(結露の発生を防止 する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級4以上の基準

上記の住宅の用に供する家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著
 しく資する住宅の用に供する家屋又は同条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供
 する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合することを証明します。

証 明 年 月 日	年 月 日
-----------	-------

ZEH水準省エネ住宅

省エネ基準適合住宅

ZEH水準省エネ住宅

省エネ基準適合住宅

住宅借入金等の所得税の特別控除

Q 住宅ローン税額控除額はどのように計算しますか。

(1) 所得税からの控除額

所得税から控除する住宅ローン税額控除額は次の算式で計算します。

- ① 家屋等の取得対価(付随費用を含まない)×持分割合
(住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けた金額及び補助金は取得対価から控除する)
- ② 年末借入金残高
- ③ 借入金限度額
- ④ ①～③のうち最小額
- ⑤ ④×居住供用割合(注)×0.7%＝住宅ローン控除額(100円未満切捨)

(注) 居住供用割合が90%以上である場合には、100%とする。

(2) 住民税からの控除額

所得税の控除不足額は、翌年度分の住民税から、次の算式で計算した金額を控除することができます(手続きは不要、年末調整で住宅ローン控除を適用した場合の控除不足額は源泉徴収票に記載されます。)

控除限度額＝所得税の課税所得金額等×5% (最高97,500円)

住宅借入金等の所得税の特別控除

区 分			建物の 借入金	土地の 借入金
一括取得			○	○
土地 先行 取得	建築条件付住宅分譲で (建築)請負契約の締結	3月以内の契約締結	○	○
		3月超の契約締結	○	×
	土地の上に住宅ローンで 家屋を建設	2年以内に家屋を建設	○	○
		2年超に家屋を建設	○	×
	住宅金融支援機構等から の借入金	家屋の着工後に借入金を受領	○	○
		家屋の着工前に借入金を受領	○	×
	地方公共団体等からの借 入金のうち建築条件が付 されているもの	新築前に借入金を受領	○	○
		新築後に借入金を受領	○	×

居住用財産の譲渡の実務上の留意点

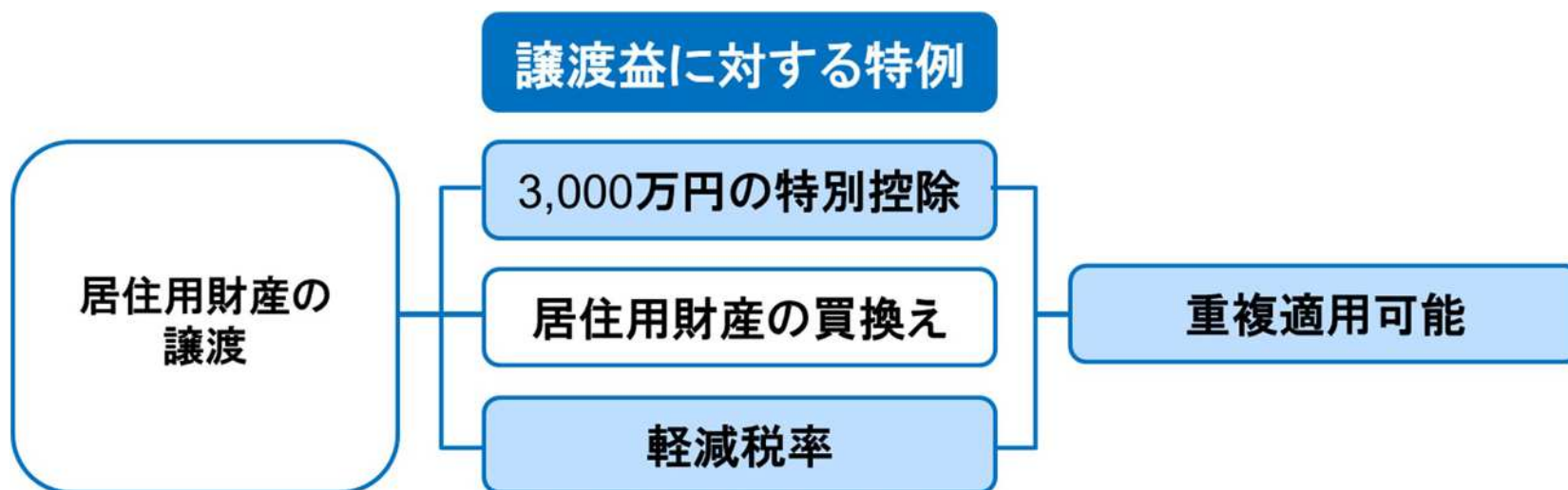
居住用財産の譲渡の留意点

Q 居住用財産の譲渡に対する特例

自己が居住する財産を譲渡をした場合の譲渡所得の特例について、教えてください。

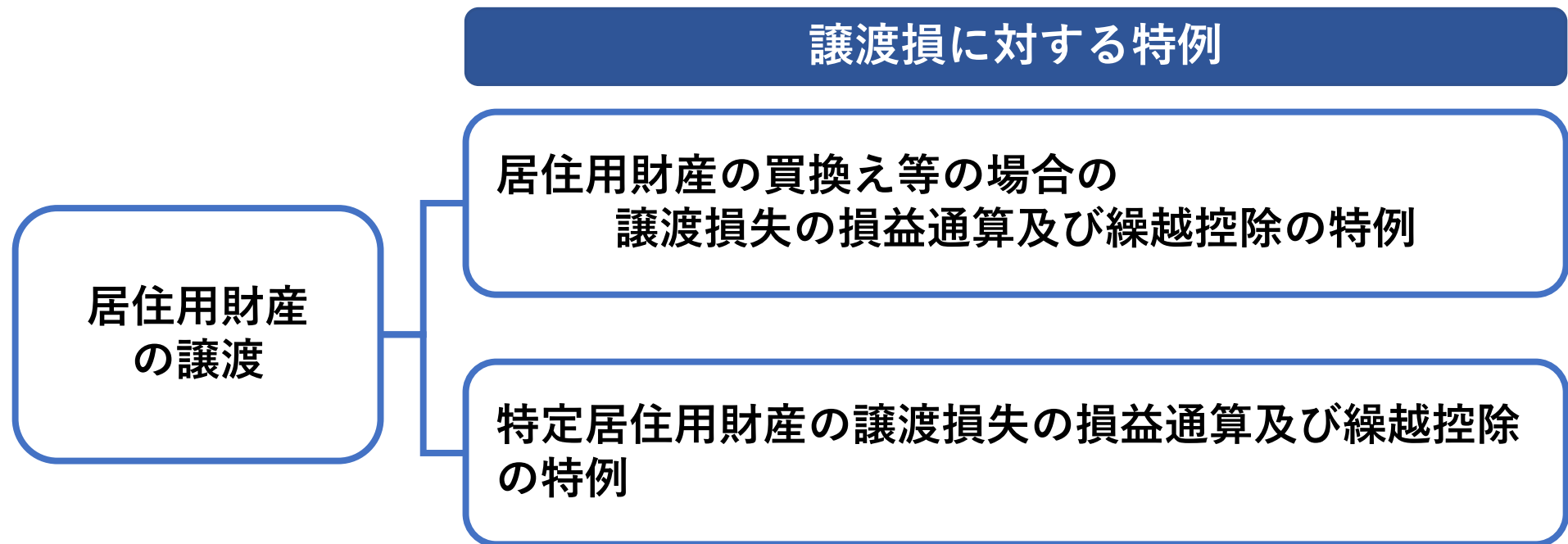
A 居住用財産を譲渡した場合には、新規に居住用財産を取得しなければならないため、その譲渡代金について、自由に処分することはできません。したがって、居住用財産の譲渡による所得は担税力がないため、課税を緩和する様々な特例が用意されています。

譲渡益に対する特例としては、①3,000万円特別控除(措法35②)、②特定の居住用財産の買換え(措法36の2)、③軽減税率(措法31の3)があります。これらの特例は、原則的には1つ譲渡につき1つしか適用できませんが、①と③の重複適用だけは認められています。



居住用財産の譲渡の留意点

譲渡損に対する特例としては、①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5）②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）があります。



居住用財産の譲渡の留意点

Q 居住用財産の範囲

居住用財産とはどのような資産か教えてください。

A 居住用財産の譲渡については各種特例が設けられていますが、税法上の居住用財産とは次のような範囲になります。（措通31の3-2）

その者が生活の拠点として利用している家屋（一時的な利用を目的とする家屋を除く。）をいい、これに該当するかどうかは、その者及び配偶者等（社会通念に照らしその者と同居することが通常であると認められる配偶者その他の者をいう。以下この項において同じ。）の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定する。

定義	判断基準
その者が生活の拠点として利用している家屋（一時的な利用を目的とする家屋を除く。）	その者及び配偶者等（社会通念に照らしその者と同居することが通常であると認められる配偶者その他の者をいう。以下この項において同じ。）の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定する。

居住用財産の譲渡の留意点

この場合、この判定に当たっては、次の点に留意する。

(1) 転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に起居している場合であっても、当該事情が解消したときは当該配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、当該配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、その居住の用に供している家屋に該当する。

(注) これにより、その者が、その居住の用に供している家屋を2以上所有することとなる場合には、その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋のみが、特例の対象となる家屋に該当することに留意する。

(2) 次に掲げるような家屋は、その居住の用に供している家屋には該当しない。

イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋、その居住の用に供するための家屋の新築期間中だけの仮住いである家屋その他一時的な目的で入居したと認められる家屋

(注) 譲渡した家屋に居住していた期間が短期間であっても、当該家屋への入居目的が一時的なものでない場合には、当該家屋は上記に掲げる家屋には該当しない。

ロ 主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で有する家屋

居住用財産の譲渡の留意点

Q 居住用財産の譲渡の意義

生活の拠点である居住用財産の譲渡をした場合において、居住用財産の特例が認められる譲渡の形態は全部で5種類に限定されていると聞きました。どのような形態でしょうか。

A 居住用財産の譲渡の特例対象となる譲渡は、次の5つをいいます。

- ① 現に居住の用に供している家屋の譲渡
- ② 現に居住の用に供している家屋と共に譲渡する敷地等の譲渡
- ③ 居住の用に供さなくなった家屋の譲渡
- ④ 居住の用に供さなくなった家屋と共に譲渡する敷地等の譲渡
- ⑤ 災害により滅失した家屋の敷地等の譲渡

※上記③から⑤の譲渡については、居住の用に供さなくなった日又は災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡に限る。

居住用財産の譲渡の留意点

- ① 居住用
- ② 居住用 + 敷地
- ③ 空き家
- ④ 空き家 + 敷地
- ⑤ 火災 + 敷地

居住の用に供さなくなった日
または災害のあった日から3年
を経過する日の属する年の12
月31日までに譲渡するものに
限られます。



用途は問わないため、途中で他
人に貸していた場合でもOK。

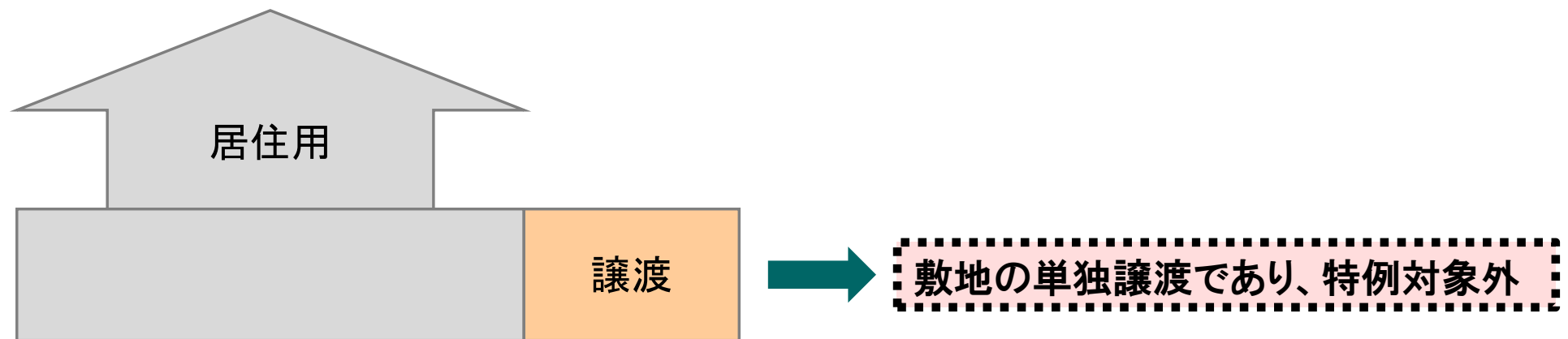
全て居住用家屋の譲渡が中心であり、居住の用に供していないものは、居住の用に供さなくなった日から3年目の年末までの譲渡が要求されています。

居住用財産の譲渡の留意点

Q 庭先譲渡

隣地の方に依頼され庭の一部を譲渡することになりました。居住用財産の譲渡ですので、3,000万円控除の適用を受けることができるのでしょうか。

A 特例対象となる居住用財産の譲渡は、家屋が災害により滅失したときに行う敷地単独の譲渡以外は認めていません。したがって、庭先の譲渡は居住用財産の譲渡の特例対象外となります。

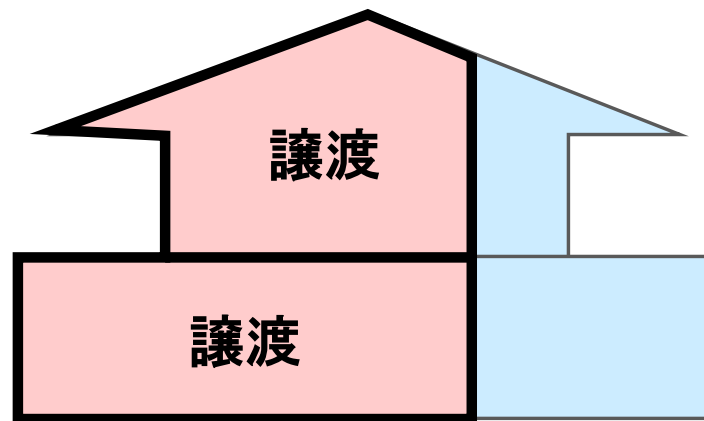


居住用財産の譲渡の留意点

Q 家屋の一部譲渡

居住の用に供している家屋を区分して、所有権の目的としてその一部を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡の特例は適用できますか。

A 譲渡した部分以外の部分が機能的にみて独立した居住用の家屋と認められない場合限り、居住用家屋の一部の譲渡は、居住用財産の譲渡の特例が適用されます。（措通3 1の3－1 0）



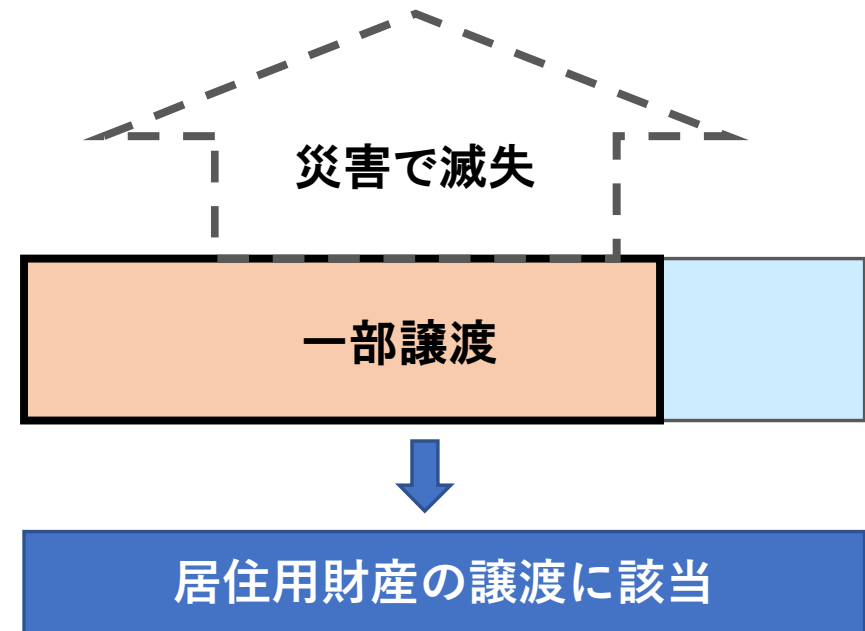
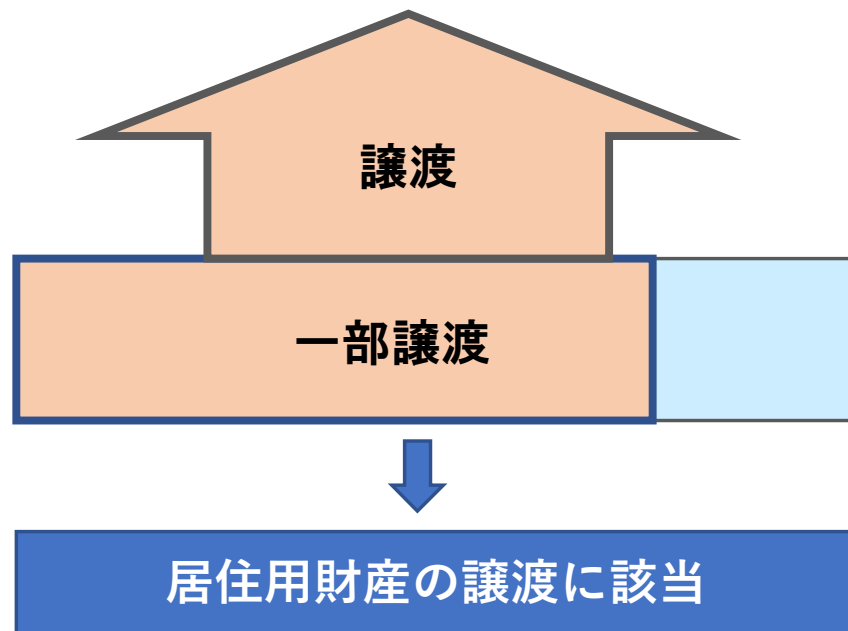
残った部分が機能的に
みて独立した居住用家
屋と認められない。

居住用財産の譲渡の留意点

Q 居住用家屋の敷地の一部の譲渡

居住の用に供している家屋とその敷地の一部を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡の特例は適用できますか。

A 居住の用に供している家屋（**居住の用に供されなくなったものを含む。**）の譲渡と同時に行われた敷地の一部譲渡については、居住用財産の譲渡に該当しますが、家屋の譲渡と同時に行われたものでないときは、居住用財産の譲渡に該当しません。災害により滅失した家屋の敷地の一部譲渡は全て居住用財産の譲渡に該当します。（措通31の3-18）



居住用財産の譲渡の留意点

Q 古屋を取壊後、更地の譲渡

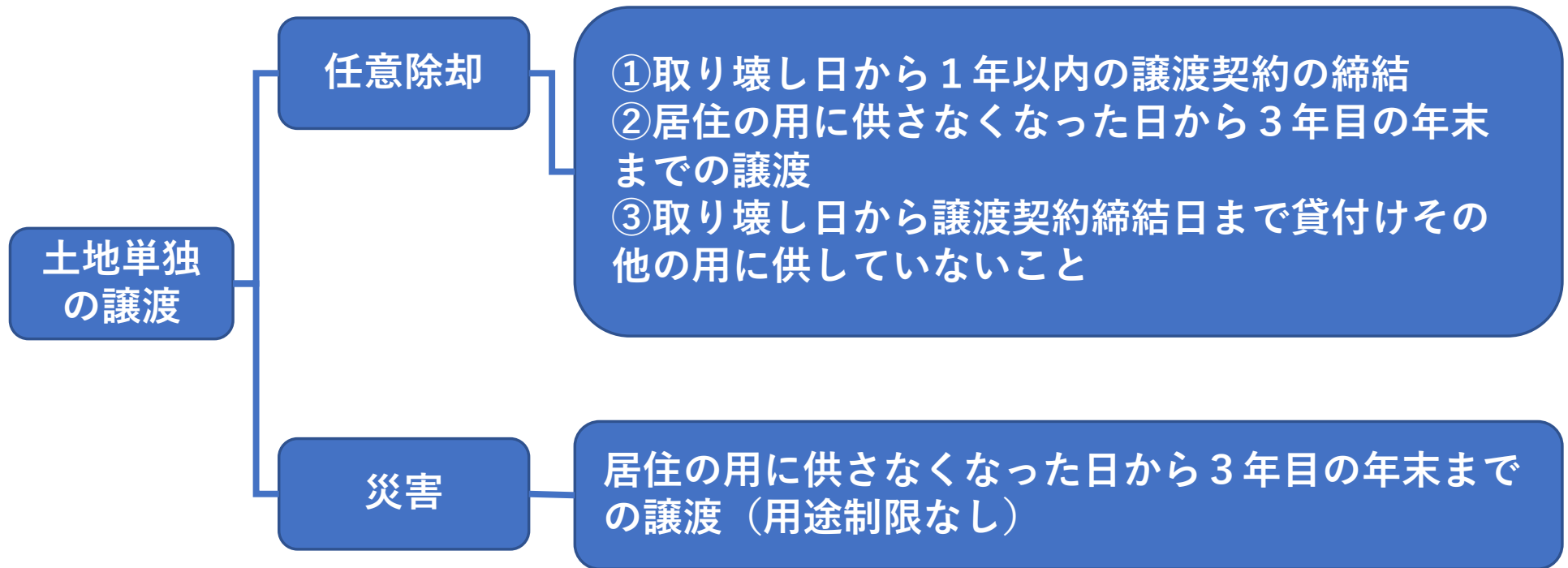
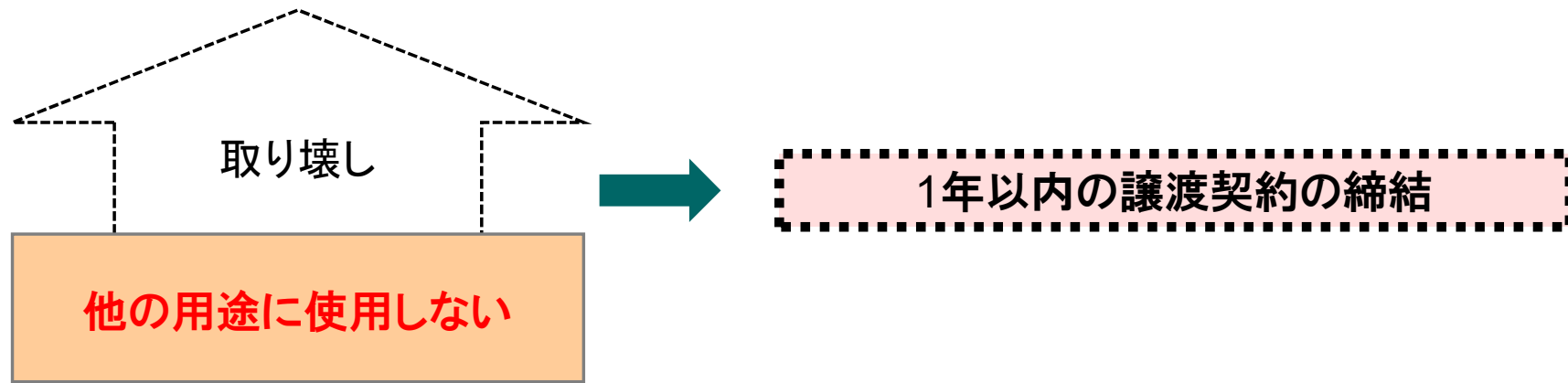
家屋を取り壊し、当該家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合には、居住用財産の特例が適用できるでしょうか。

A 譲渡した土地等が次に掲げる要件の全てを満たすときは、居住用財産に該当するものとして取り扱うことができます。ただし、土地等のみの譲渡であっても、その家屋を引き家して土地等を譲渡する場合には、居住用財産の譲渡に該当しません。なお、所有期間は家屋が取り壊された日の属する年の1月1日において判定します。

(措通31の5-5、35-2)

- ① 土地等の譲渡に関する契約が家屋を取り壊した日から1年以内に締結されること。
- ② 家屋をその居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したものであること。
- ③ 土地等は、家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していないものであること。

居住用財産の譲渡の留意点



居住用財産の譲渡の留意点

< 注意点 >

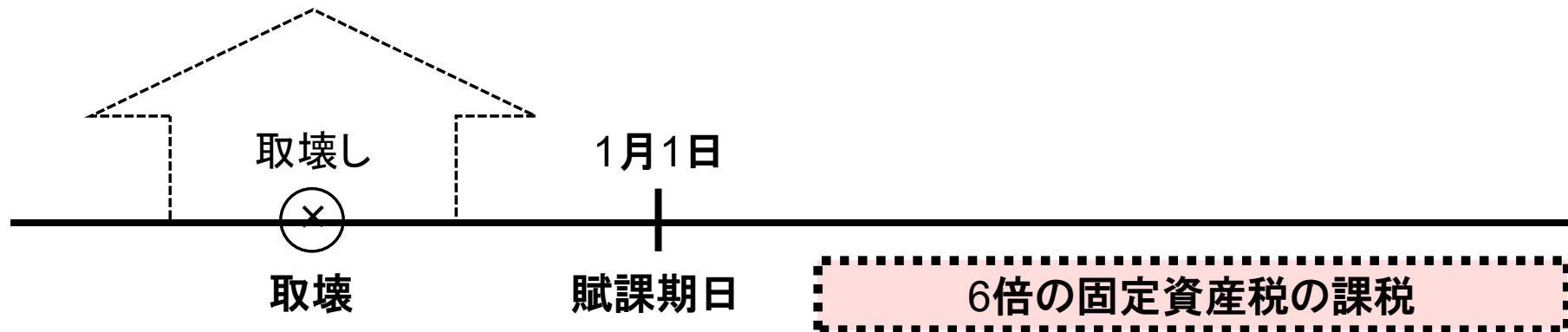
① 固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する特例

住宅用地については、税負担の軽減のため固定資産税評価額に次表の区分に応じ、それぞれの割合を乗じて課税標準額を計算します。1月1日の状況で住宅用地に該当すれば、年の途中で住宅の敷地でなくなった場合でも、この特例が適用されます。また、土地の所有者と住宅の所有者が異なる場合や賃貸住宅の敷地などでも特例が適用されます。

区分	意義	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの土地	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般の住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの土地	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

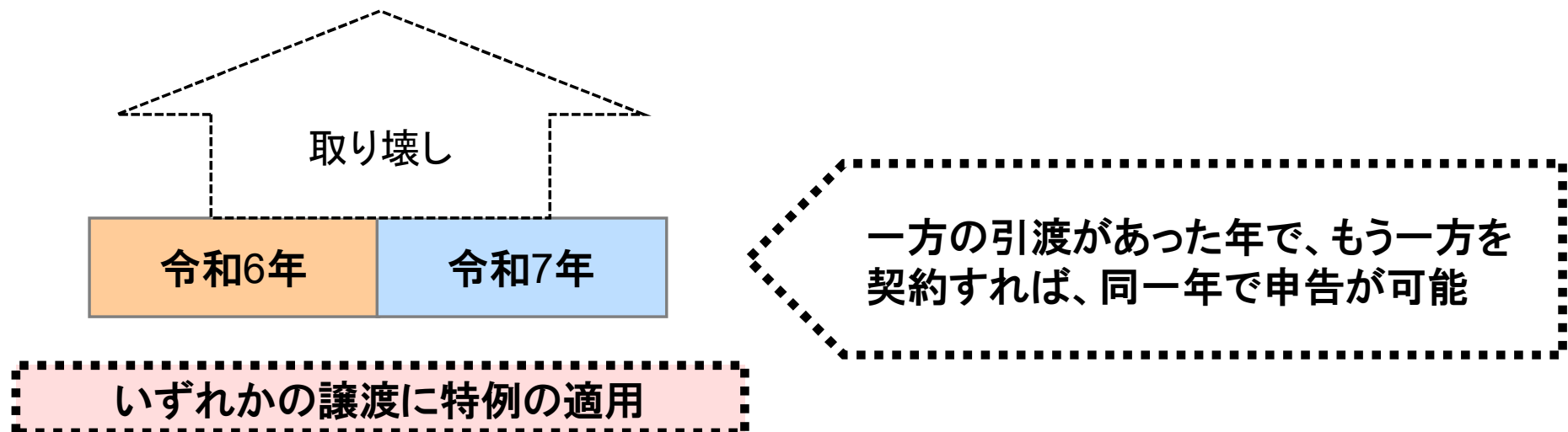
住宅用地とは、専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する住宅の総床面積の10倍までの土地などが該当します。

居住用財産の譲渡の留意点



② 分筆して譲渡する場合

敷地を分筆して譲渡する場合には、同一年中に譲渡をしないと全部について居住用財産の特例が適用できなくなります。複数年で譲渡を行った場合には、いずれかの1つの年で居住用財産の譲渡の特例を適用することになります。



居住用財産の譲渡の留意点

Q 家屋の所有者と土地の所有者が異なる場合

妻所有の土地の上に、夫名義の居住用の家屋が建っています。居住用財産の3,000万円控除の特例は適用できるでしょうか。

A 夫は家屋の譲渡であり3,000万円特別控除を受けられますが、妻は敷地単独の譲渡であり3,000万円特別控除を受けられません。

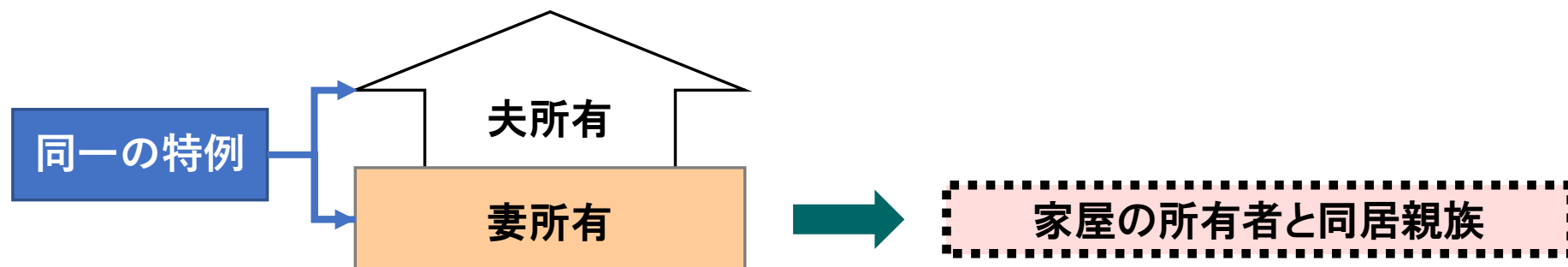
但し、次の3つの条件を全て満たせば、夫の3,000万円特別控除の控除不足額を妻の譲渡益から控除できます。（措通35-4）

- ① 家屋とともに土地等が譲渡されること。
- ② 家屋所有者と土地所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- ③ 家屋所有者と土地所有者が、共にその家屋に居住していること。

※住まなくなってから3年目の年末までの譲渡の場合には、上記②は住まなくなってから譲渡までの現況で判定し、上記③は住まなくなった直前で判定します。

※家屋の所有者が2人以上ある場合には、家屋の譲渡に係る満たない金額の合計額の範囲内で、土地等の所有者についてこの取扱い（3000万円限度）を適用します。

※この取扱いにより、居住用家屋の所有者以外の者が敷地の譲渡につき3000万円控除場合には、家屋の所有者に係る譲渡について損益通算等の特例の適用を受けることはできません。

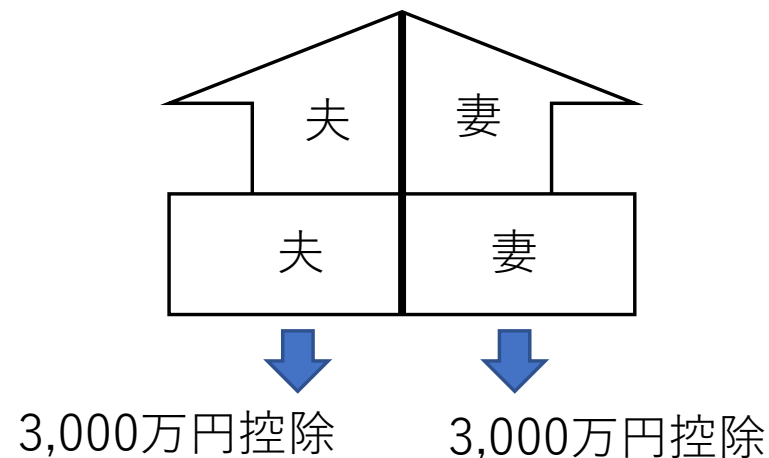


居住用財産の譲渡の留意点

Q 贈与税の配偶者控除と居住用財産の譲渡の特例

結婚してから20年以上経過した夫婦間で自宅不動産または自宅不動産を購入するための金銭を贈与した場合には、110万円の基礎控除の他に配偶者控除として2,000万円まで控除が認められます。この制度を利用し居住用財産を共有にした後に譲渡した場合には、譲渡の特例は適用できますか。

A 贈与税の配偶者控除は、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住し、その後も使用する見込である場合とされ、継続居住要件が付されているため、贈与後短期間のうちに売却を行った場合には、贈与税の特例が否認される可能性があります。（相法21の6①）。

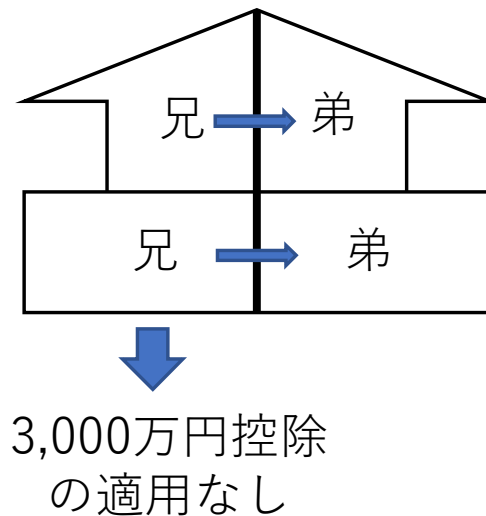


居住用財産の譲渡の留意点

Q 居住用家屋を共有とするための譲渡

居住用財産を共有にするための譲渡又は共有持分の一部を譲渡した場合には、居住用財産の特例の適用はあるでしょうか。

A その居住の用に供している家屋（当該家屋でその居住の用に供されなくなったものを含む。）を他の者と共有にするため譲渡した場合又は当該家屋について有する共有持分の一部を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡の特例の適用はありません。（措通31の3－11）



居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益） 実務上の留意点

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

Q 居住用財産の譲渡の特例の適用要件と取扱い（譲渡益発生の場合）
居住用財産の譲渡を行い譲渡益が発生した場合の譲渡の特例について、適用要件及び特例の内容を教えてください。

A 居住用財産の譲渡に関する特例のうち、譲渡益が発生した場合の特例の適用要件及び特例の内容は、次に掲げるとおりです。

1. 居住用財産の3,000万円特別控除(措法35)

(1)適用要件

- ① 居住用財産の譲渡であること
- ② 前年、前々年においてこの特例及び他の居住用財産特例の適用を受けていないこと
- ③ この譲渡について他の居住用特例（軽減税率は除く）の適用を受けていないこと
- ④ 一定の特別関係者への譲渡ではないこと

(2)特別控除額

特別控除額 3,000万円（譲渡益限度）

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

2. 軽減税率の特例（措法31の3）

(1)適用要件

- ① 譲渡した年の1月1日において所有期間10年超の居住用財産を譲渡していること
- ② 前年、前々年においてこの特例の適用を受けていないこと
- ③ この譲渡について他の居住用特例（3000万円控除は除く）の適用を受けていないこと
- ④ 一定の特別関係者への譲渡でないこと

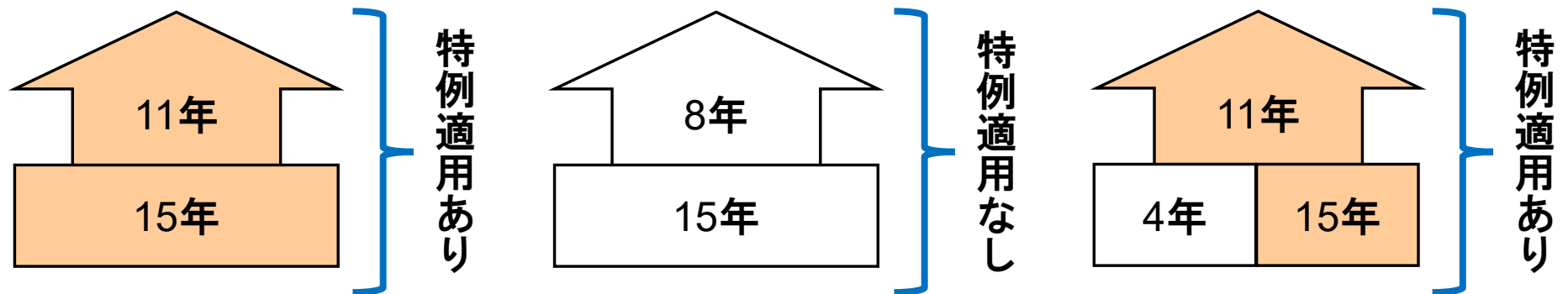
(2)取扱い

3,000万円特別控除後の課税譲渡所得が6,000万円以下の場合
課税譲渡所得 × 14.21%（所得税10.21%、住民税4%）

3,000万円特別控除後の課税譲渡所得が6,000万円超の場合
 $8,526,000 + (\text{課税譲渡所得} - 6,000\text{万円}) \times 20.315\%$ （所得税15.315%、住民税5%）

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

《所有期間10年超の居住用財産の譲渡》



敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合（措通31の3-4）

家屋とともにこれらの家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡があった場合において、土地等のうちにその年1月1日における所有期間が10年を超える部分とその他の部分があるときは、その土地等のうち当該10年を超える部分のみ特例の対象となります。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

3. 特定の居住用財産の買換え特例(措法36の2)

(1)適用要件

- ① 譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超の居住用財産を譲渡していること
- ② 居住用財産を10年以上居住の用に供していること
- ③ 譲渡価額が1億円以下であること
- ④ 譲渡年の前年から翌年（翌年取得の場合には税務署長の承認が必要）までの期間内に一定の買換資産を取得し、譲渡年の翌年年末（翌年中取得の場合には、取得年の翌年年末）までに居住すること
- ⑤ 前年、前々年において他の居住用特例の適用を受けていないこと
- ⑥ この譲渡について他の特例の適用を受けていないこと
- ⑦ 一定の特別関係者への譲渡でないこと

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

(2)買換資産の範囲

区 分	要 件
取得期間	譲渡年の前年1月1日から譲渡年の翌年12月31日まで
居住期間	買換え資産を取得した日から譲渡年の翌年12月31日（譲渡年の翌年に取得したときは、譲渡年の翌々年12月31日）
面 積	家屋の床面積50㎡以上（登記簿面積）、土地の面積500㎡以下
中古住宅	中古住宅の場合には、次のいずれかに該当するもの ①築後25年以内のもの ②新耐震基準に適合していることが証明されたもの ③既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定のもの
新築住宅	新築住宅の場合には、次のいずれかに該当するもの (1) 令和5年12月31日以前に建築確認を受けたもの (2) 令和6年6月30日以前に建築されたもの (3) 上記(1) (2)以外で断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上に該当するもの（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）

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

(3)取扱い

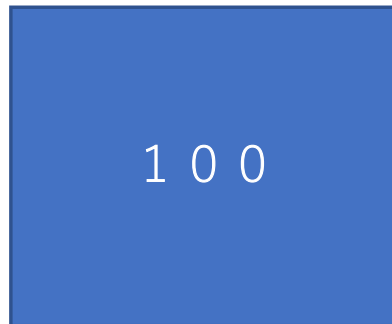
- | | |
|------------------|-----------------------------|
| ① 譲渡代金 ≤ 買換代金の場合 | 譲渡益課税を繰り延べます |
| ② 譲渡代金 > 買換代金の場合 | 買換代金に充てた部分の譲渡益
課税を繰り延べます |

譲渡所得の金額の計算	買換資産に付すべき取得価額
<p>譲渡所得の金額 = $A - B$</p> <p>$A = \text{譲渡代金} - \text{買換代金}$</p> <p>$B = (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{A}{\text{譲渡代金}}$</p>	<p>買換資産に付すべき取得価額 (X)</p> <p>$= (\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{買換代金}}{\text{譲渡代金}}$</p>

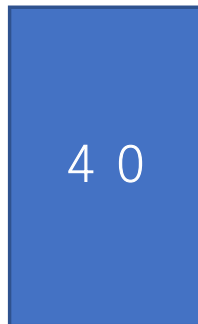
居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

（４）買換え特例の計算方法

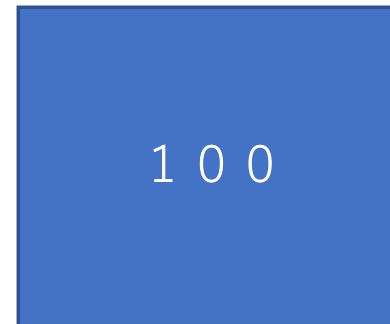
①譲渡代金 ≤ 買換資産の場合 ∴ 譲渡課税なし



譲渡代金



取得費・
譲渡費用



買換代金

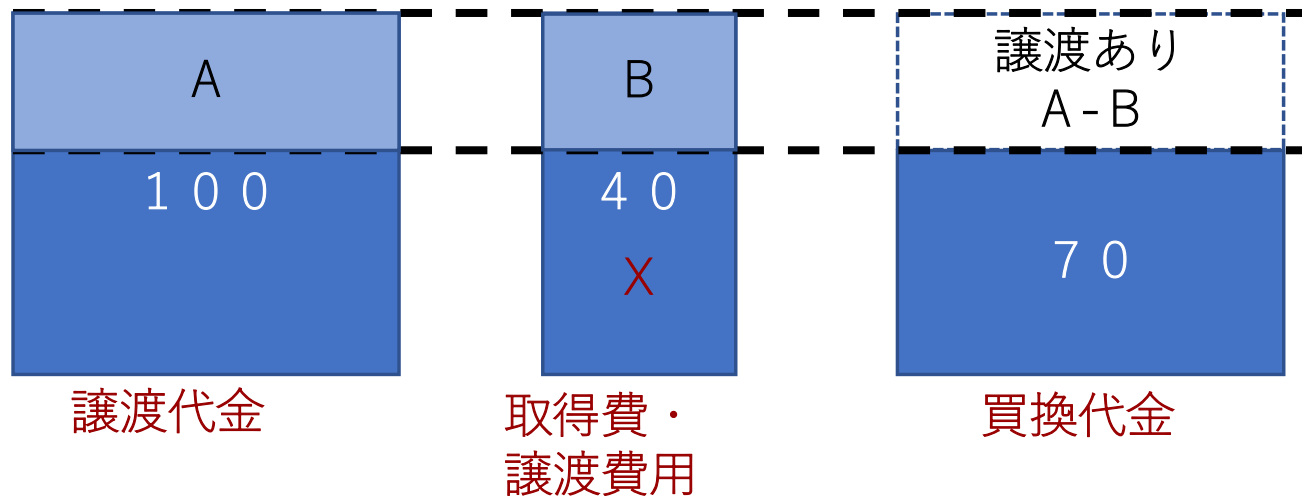
<買換資産に付すべき取得価額>

$$40 \times \frac{100}{100} = 40$$

実際の取得価額は100ですが、税務上の取得価額は40となります。
土地建物の取得価額の比で按分し、土地建物それぞれの税務上の取得価額を計算します。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

②譲渡代金 > 買換資産の場合 ∴ 譲渡課税あり



< 譲渡所得の金額の計算 >

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 100 - 70 = 30 \text{ (A)} \\ \textcircled{2} & 40 \times \frac{30}{100} = 12 \text{ (B)} \\ \textcircled{3} & \textcircled{1} - \textcircled{2} = 28 \end{aligned}$$

< 買換資産に付すべき取得価額 >

$$40 \times \frac{70}{100} = 28 \text{ (X)}$$

実際の取得価額は70ですが、税務上の取得価額は28となります。
土地建物の取得価額の比で按分し、土地建物のそれぞれの税務上の取得価額を計算します。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

Q 対価要件の1億円の判定

「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」について、譲渡資産の譲渡対価に係る要件が1億円の判定方法について教えてください。

A 譲渡価額要件の1億円は、いわゆる分割譲渡によりその要件を満たして本特例の適用を受けるといった回避措置を防ぐために、次のように金額の判定を行うこととなります。（措法36の2 ③④，措令24の2⑨）

(1) 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を売却した場合

個人が買換え特例を受ける居住用財産と一体として利用していた資産を、別途分割して譲渡している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、特例を受ける年の前々年から翌々年までの5年間に分割して譲渡（収用交換等による譲渡を除く。）した部分も含めて判定を行います。

たとえば：令和5年に母屋部分を6,000万円で譲渡令和7年にその隣地（同一敷地として利用）を5,000万円で譲渡した場合には、合計1億1,000万円となるため、買換え特例の「1億円以下」の要件を満たさないとされます。この場合、売却の日から4月以内に修正申告をする必要があります。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

(2) 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を贈与した場合

個人が買換え特例を受ける居住用財産と一体として利用していた資産を、特例を受ける年の前々年から翌々年までの5年間に贈与または低額譲渡があるときは、上記(1)の譲渡対価要件の判定については、その贈与の時ににおける価額に相当する金額をもって譲渡に係る対価の額とすることとされます。

前々年	前年	譲渡年	翌年	翌々年
-----	----	-----	----	-----

一部の譲渡等があった場合には、その対価等との合計額で
1億円以下かどうか判定

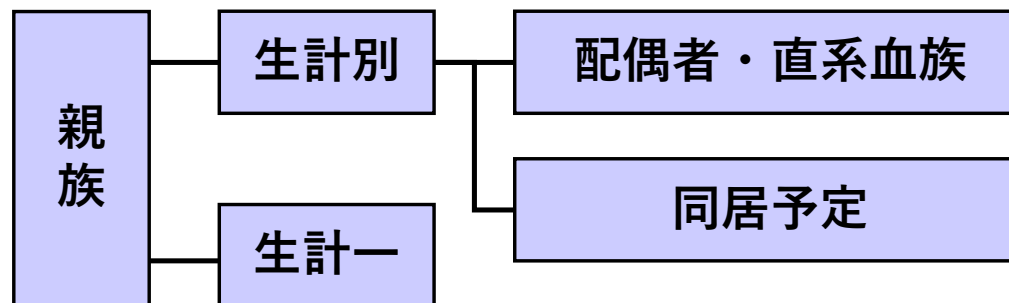
居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

Q 一定の特別関係者の範囲

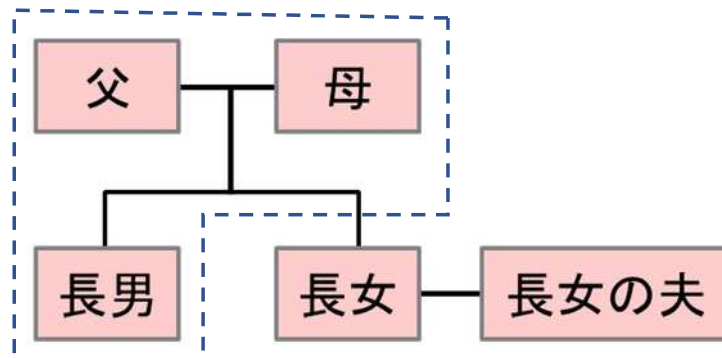
居住用財産の譲渡の特例の適用除外となっている一定の特別関係者とは、どのような方でしょうか。

A 次に掲げるものに対する譲渡は居住用財産の特例の対象とはなりません。

(1) 生計一親族等に対するもの (2) 同族会社に対するもの



《具体例》



父が居住用財産を所有
譲渡先を次のものとした場合

母と長男は生計一 → ×
長女は生計別で直系血族 → ×
長女の夫は生計別で直系血族でない → ○
ただし、義父母と同居予定 → ×

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡益）

適用要件のまとめ

	3 0 0 0 万円控除	軽減税率	買換え特例
譲渡形態	居住用財産の譲渡		
所有期間	—	1 0 年超	1 0 年超
居住期間	—	—	1 0 年以上
対価要件	—	—	1億円以下
買換資産	—	—	必要
適用除外	①連年適用除外 ②特殊関係者への譲渡		

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損） の実務上の留意点

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

Q 居住用財産の譲渡の特例の適用要件と取扱い（譲渡損発生の場合）

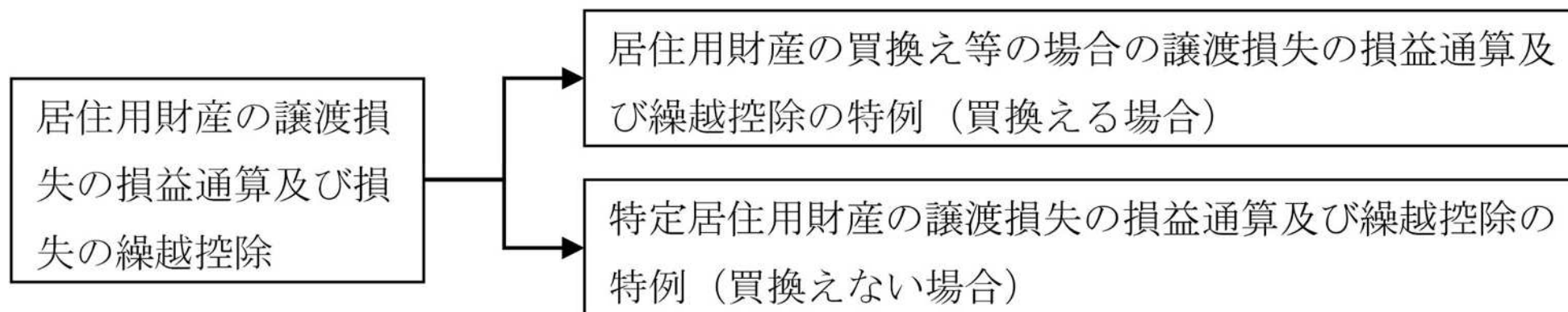
居住用財産の譲渡を行い譲渡損が発生した場合の譲渡の特例について、適用要件及び特例の内容を教えてください。

A 居住用財産の譲渡に関する特例のうち、譲渡損が発生した場合の特例の適用要件及び特例の内容は、次に掲げるとおりです。

1. 居住用財産の譲渡損の損益通算と繰越控除の概要

不動産の売却により発生する譲渡損失は、不動産の譲渡益と譲渡損の内部通算はできますが、原則として他の所得との損益通算が認められません。

ただし、一定の要件を満たす居住用財産の譲渡損のうち、一定の金額は損益通算をすることができ、損益通算しきれなかった損失について、損失発生年の翌年以後3年間の繰越控除ができます。



居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

2. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5）

(1)適用要件

- ①譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡であること。
- ②譲渡損失があること。
- ③前年、前々年に譲渡益に係る居住用財産の譲渡の特例を受けていないこと。
- ④前年以前3年以内の年において譲渡損に係る居住用財産の譲渡の特例を受けていないこと。
- ⑤一定の特別関係者への譲渡でないこと。
- ⑥買換資産（家屋の床面積50㎡以上のものに限る。）を譲渡年の前年から翌年までの期間内に取得又は取得する見込みで、取得年の翌年年末までに居住すること。
- ⑦年末において買換資産に係る償還期間10年以上のローン残高があること。
- ⑧繰越控除を適用する年分の合計所得金額が3000万円（給与所得のみの場合には年収が3195万円（所得調整控除の適用がある場合には3210万円））以下であること。

(2)取扱い

譲渡損失全額を損益通算し、損益通算しきれない金額（敷地の譲渡損失のうち面積500㎡を超える部分は繰越控除の対象外）は翌年以後3年間に繰越控除を行うことができます。

※上記適用要件の①～⑦の要件を充足すれば譲渡年の損益通算は適用できます。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

3. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）

(1)適用要件

- ①譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡であること。
- ②譲渡損失があること。
- ③前年、前々年に譲渡益がでる場合の居住用財産の譲渡の特例を受けていないこと。
- ④前年以前3年以内の年において譲渡損のでる場合の居住用財産の譲渡の特例を受けていないこと。
- ⑤一定の特別関係者への譲渡でないこと。
- ⑥譲渡契約締結日の前日において譲渡資産に係る償還期間10年以上の住宅ローン残高があること。
- ⑦繰越控除を適用する年分の合計所得金額が3000万円（給与所得のみの場合には年収が3195万円（所得調整控除の適用がある場合には3210万円））以下であること。

(2)取扱い

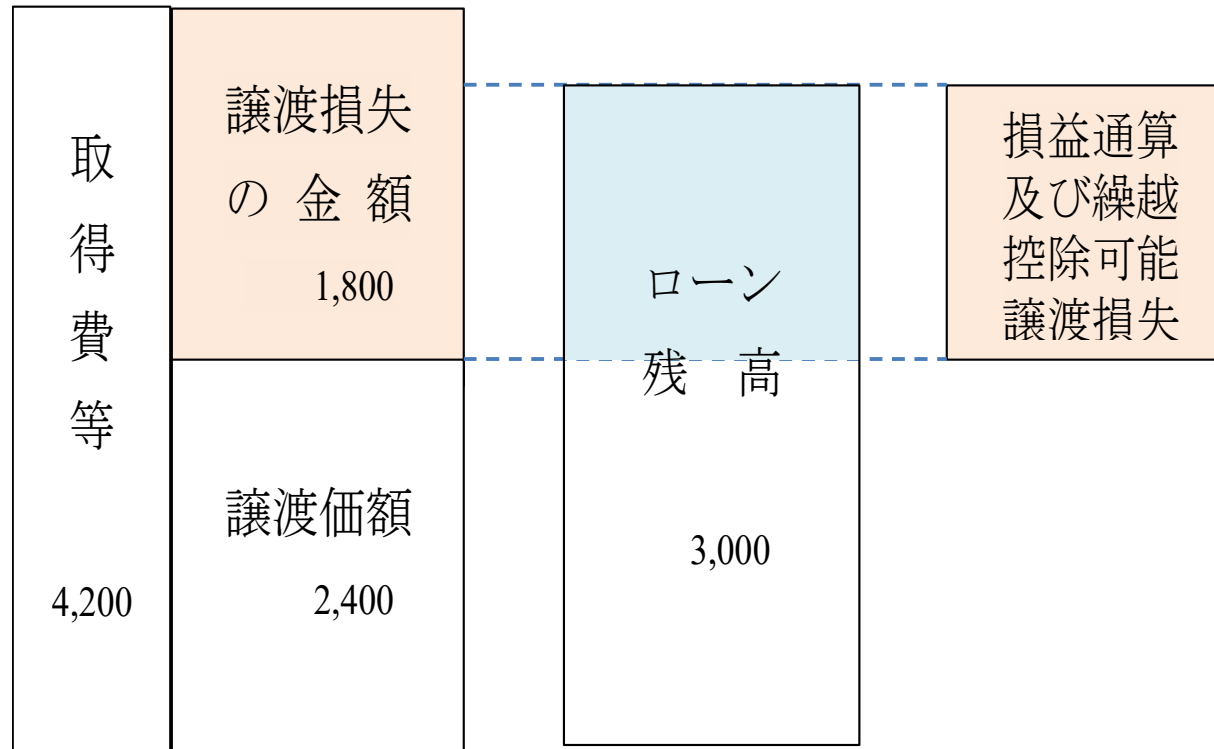
譲渡損失のうち、次に掲げる金額のうちいずれか少ない金額を損益通算し、損益通算しきれない金額は翌年以後3年間に繰越し控除する。

- ①譲渡した居住用財産の譲渡損失の金額
- ②上記①の財産に係る**借入金残高から譲渡対価の額を控除した残額**

※上記適用要件の①～⑥の要件を充足すれば譲渡年の損益通算は適用できます。

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

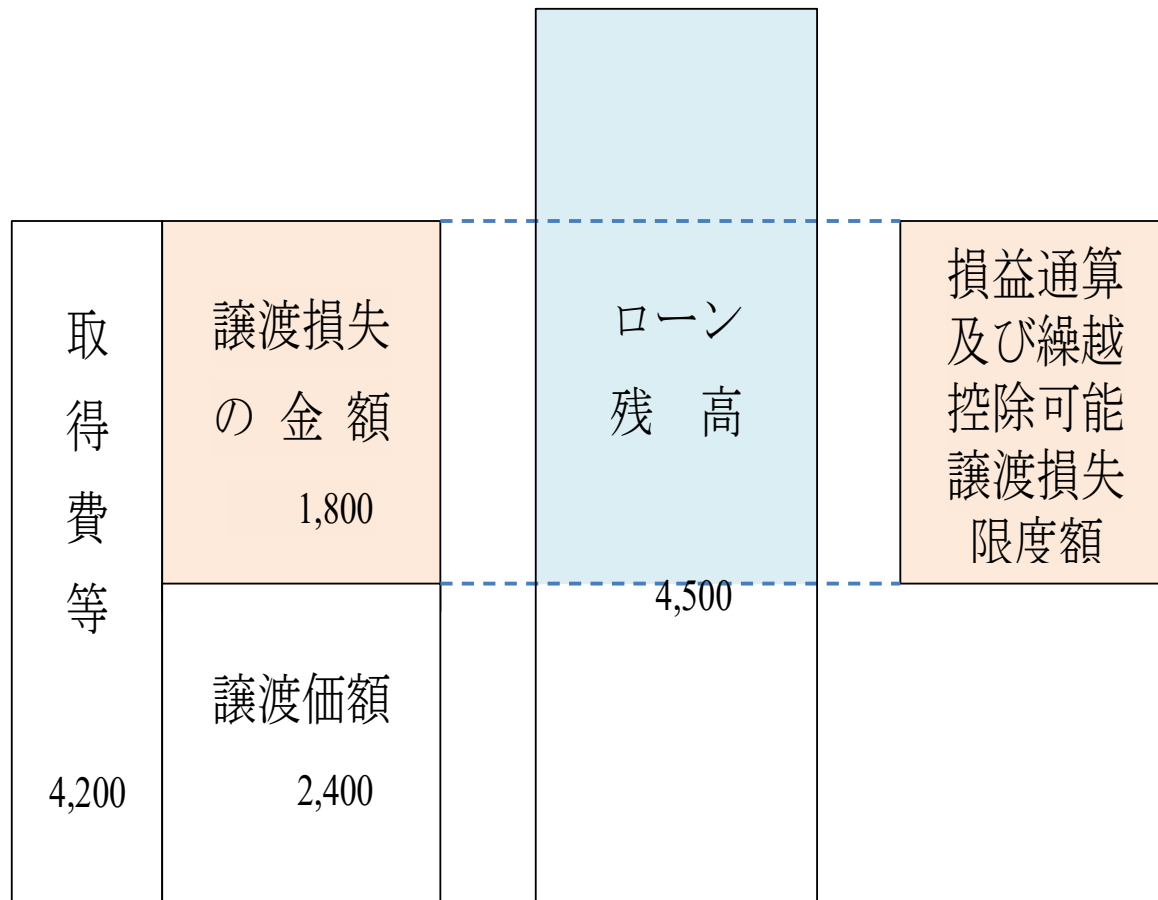
(1) 譲渡損失の金額が（ローン残高－譲渡価額）を上回る場合



- ① 譲渡損失 1,800
- ② 限度額 $3,000 - 2,400 = 600$
- ③ ① > ② $\therefore 600$

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

(2) 譲渡損失の金額が（ローンの残高－譲渡価額）を下回る場合



- ① 譲渡損失 1,800
② 限度額 $4,500 - 2,400 = 2,100$
③ ① < ② $\therefore 1,800$

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

Q 相違点

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例と特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の相違点を教えてください。

		居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5）	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）
譲渡資産	所有期間	譲渡年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産の譲渡	
	住宅借入金等の残高	不 要	必 要 （譲渡契約締結日の前日）
買換え資産	買換え資産の取得	必 要 （床面積50㎡以上）	不 要
	住宅借入金等の残高	必 要 （償還期間10年以上）	
損益通算		譲渡損失の全額	いずれか少ない金額 ①譲渡損失の金額 ②借入金残高－譲渡対価

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

		居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5）	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41の5の2）
繰越控除	所得要件	繰越控除の適用を受けようとする年分の合計所得金額 3,000万円 （給与所得のみの場合には年収が3,195万円（所得調整控除の適用がある場合には3,210万円）以下	
	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額（ 500㎡ を超える敷地に対応する金額は対象外）	譲渡損失の金額（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度）のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額
	住宅借入金等の残高	必 要 （繰越控除の適用を受けようとする年の 12月31日 時点）	不 要
申告要件		繰越控除は損失発生年に <u>期限内申告</u> を行い、翌年以後 <u>連続して</u> 確定申告の提出が必要となります。	

居住用財産に係る譲渡所得の特例（譲渡損）

Q 他の規定との関係

譲渡損失が発生した場合に居住用財産の特例と住宅ローン控除や住宅取得資金の非課税制度との関係を教えてください。

A 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例と特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例は、住宅ローン控除や住宅取得資金の非課税制度と重複適用できます。

	譲渡年	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 - 13 年目
所得税	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除	ローン控除
	損益通算	繰越控除	繰越控除	繰越控除		
住民税		損益通算	繰越控除	繰越控除	繰越控除	
贈与税	住宅取得等資金の非課税					

相続空き家の3000万円控除

相続空き家の3000万円控除

<適用要件>

項 目	内 容
適用期間	平成28(2016)年4月1日から令和9(2027)年12月31日までの期間内の譲渡
特例対象者	次のすべてに該当する被相続人の居住用家屋及び土地の両方を相続した相続人 (1)マンションなどの区分所有でないこと (2)昭和56(1981)年5月31日以前に建築されたものであること (3)相続直前※に被相続人が1人で居住していたものであること
譲渡対価	1億円以下であること
譲渡期間等	相続人等が相続後まったく使用せず、相続後3年目の年末までに譲渡すること
譲渡形態	被相続人居住用家屋が譲渡時から譲渡年の翌年2月15日までに次のいずれかに該当すること (1)新耐震基準に適合することとなった場合 (2)全部が取壊された場合
譲渡先の制限	生計一親族、同族会社への譲渡においては適用がありません。
他の特例との関係	自己の居住用財産の譲渡の特例(3,000万円控除、軽減税率、買換え、損益通算、繰越控除)と併用は可能です。ただし、相続税額の取得費加算とは併用できません。

相続空き家の3000万円控除

※相続直前に老人ホーム等に居住していた場合

老人ホーム等に入所し相続直前に居住していない場合においても、次のすべての要件に該当するときは、老人ホーム等入所直前の状況で判定します。

- ①要介護認定または要支援認定を受けていた被相続人が老人ホームに入所し、相続直前までその老人ホーム等に主として居住していたと認められること
- ②老人ホームに入所時から相続直前までその家屋に被相続人の家財の保管等し、かつ、事業用や被相続人以外の居住用に使用されていなかったこと

<取扱い>

相続人1人当たり譲渡益から3,000万円（譲渡益限度）を控除します。被相続人居住用家屋等を相続等した相続人の数が3人以上の場合には、1人当たりの特別控除額は2,000万円（譲渡益限度）となります。

相続空き家の3000万円控除

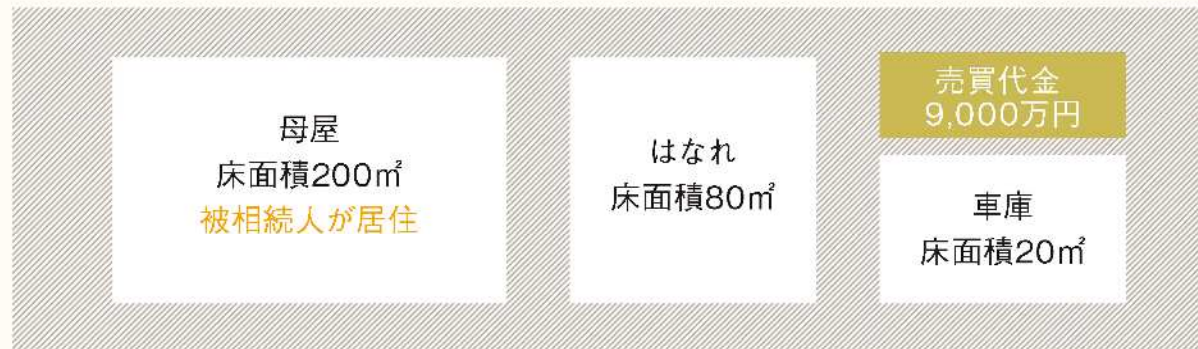
Q

土地の上に母屋、はなれ、車庫等の建築物が複数ある場合の3,000万円控除は？

A

被相続人の居住していた建物に対応する部分が相続空き家の3,000万円控除の対象となります。建物を取壊して譲渡する場合にも、取壊し直前の利用状況で判定します。

相続空き家の3,000万円控除の対象となる譲渡対価は、建築物の延床面積による按分計算で求めます。



上記のような利用状況における3,000万円控除対象の売買代金は、特例によって異なります。

①相続空き家の3,000万円控除

相続空き家の3,000万円控除の対象となる売買代金は、被相続人が居住していた建物に対応する部分のみであるため、次のように計算します。

$$\begin{array}{c} \text{売買代金} \\ 9,000\text{万円} \end{array} \times \frac{\text{母屋}200\text{㎡}}{\text{母屋}200\text{㎡} + \text{はなれ}80\text{㎡} + \text{車庫}20\text{㎡}} = 6,000\text{万円}$$

②自己の居住用財産の3,000万円控除

$$\begin{array}{c} \text{売買代金} \\ 9,000\text{万円} \end{array}$$

相続空き家の3000万円控除

Q

賃貸併用住宅に居住する被相続人の1人ぐらしの判断は？

A

1棟の建物の一部に賃貸部分がある場合において、賃借人がいるときはその家屋に1人で居住していないため、相続空き家の3,000万円控除は適用できません。



相続空き家の3000万円控除

Q

土地だけを相続した場合の相続空き家の3,000万円控除は？

被相続人から長男が被相続人の居住する家屋の敷地だけを相続し、家屋を取壊し売却している。

A

相続空き家の3,000万円控除は、家屋と土地の両方を相続することを要件としているため、土地のみを相続した場合には適用できません。



相続空き家の3000万円控除

Q 未登記の場合の昭和56年5月31日以前の建築時期の判定は？

A

未登記の場合にも昭和56年5月31日以前にその建築工事に着手したことが、遺産分割協議書、請負契約書、確認済証(昭和56年5月31日以前に交付されたもの)、検査済証(検査済交付年月日が昭和56年5月31日以前であるもの)、固定資産税台帳の写しにより明らかにされるものも含まれます。

Q 自己の居住用財産3,000万円控除と相続空き家の3,000万円控除を同一年に受ける場合の注意点は？

A

2つの特例は同一年に併用して適用できますが、年間控除限度額は3,000万円となります。

相続空き家の3000万円控除

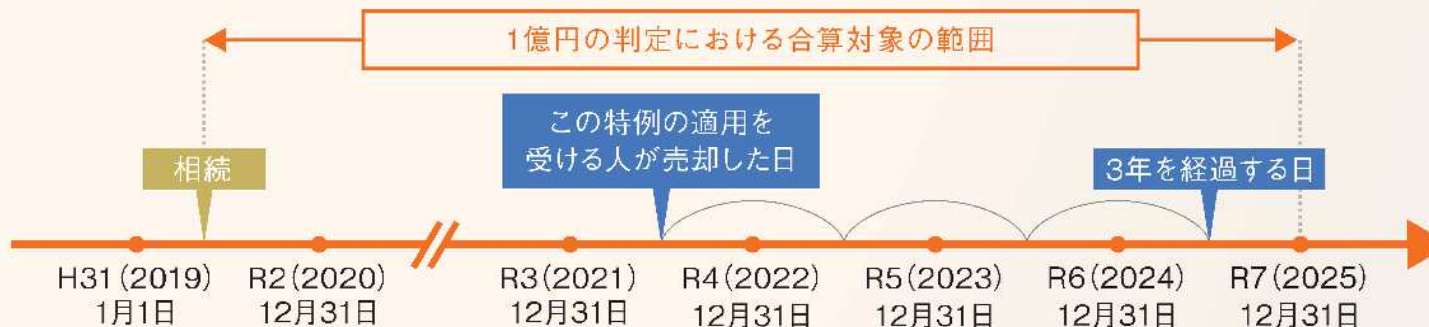
Q 譲渡代金の1億円以下の判定の留意点は？

A 次の対象者が対象期間中に売却した対象資産（特例適用資産と特例適用資産一体家屋等）の対価の合計額で1億円の判定を行います。

区 分	内 容		留意点
対象者	相続又は遺贈によって被相続人の居住用家屋又はその敷地等を取得した相続人		3,000万円控除の適用を受けない者の譲渡対価を含みます。
対象期間	相続の日から相続空き家の3,000万円控除を受ける譲渡から3年目の年末までの譲渡等		贈与・低額譲渡（時価の2分の1未満の譲渡）も時価による譲渡があったものと考えます。
対象資産	特例適用資産	相続空き家の3,000万円控除を受ける資産	原則として被相続人が相続直前に居住していた家屋及び敷地です。
	特例適用資産一体家屋等	特例適用資産と一体となっている家屋又はその敷地等のうち、被相続人が居住していなかった部分	判定対象者が相続前から所有していたものを含みます。

■対象期間

相続から相続空き家の3,000万円控除を受ける譲渡から3年目の年末までの譲渡等



相続空き家の3000万円控除

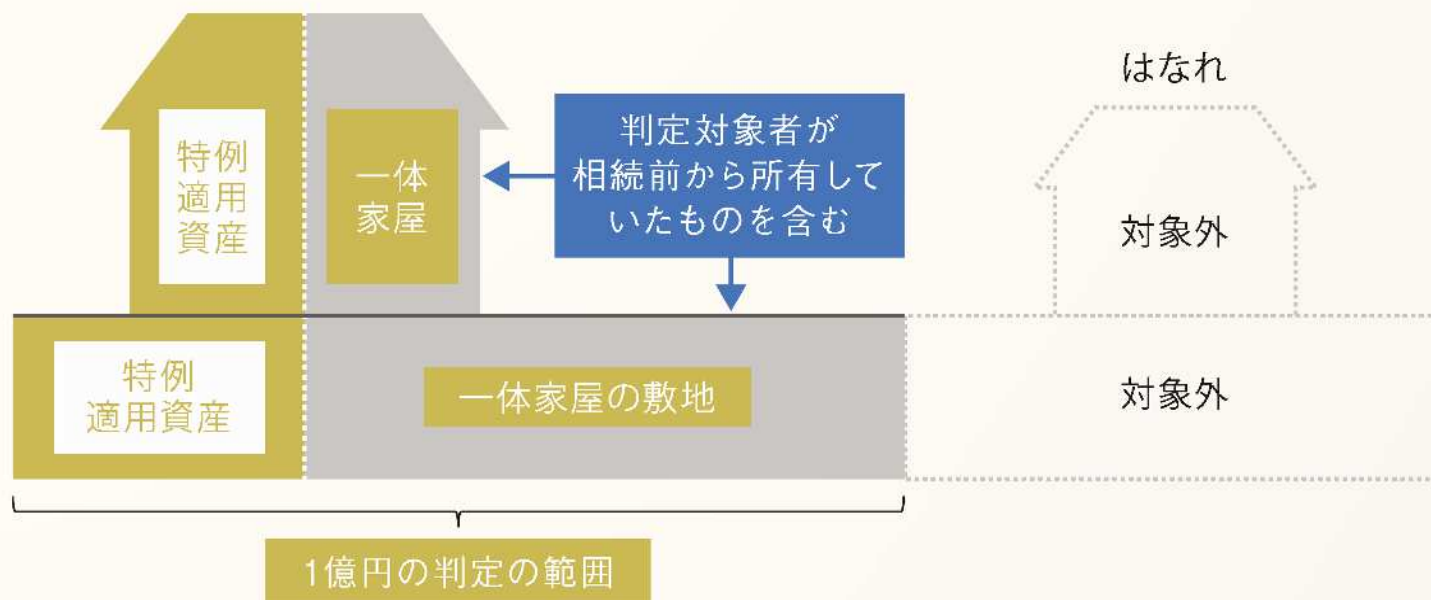
■対象資産

特例適用資産

+

特例適用資産一体家屋等

母屋：店舗併用



相続空き家の3000万円控除

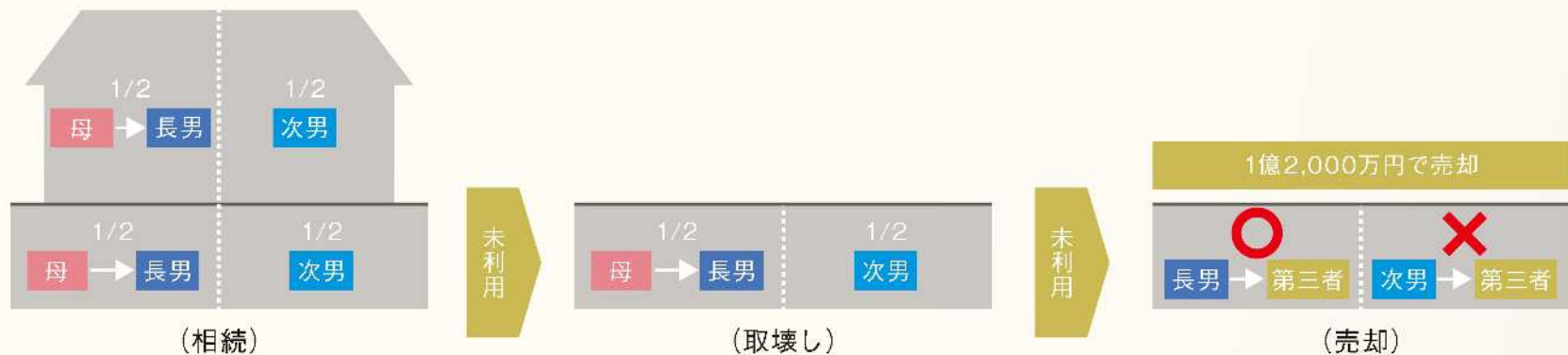
Q

譲渡対価1億円の判定の留意点(相続等していない者の対価)

母(被相続人)が母の居住用家屋とその敷地(次男と持分2分の1の共有)を所有していたが、相続により母の持分はすべて長男が相続し、家屋を取壊し1億2,000万円で譲渡している。この場合において相続空き家の3,000万円控除の適用を受けることはできるでしょうか。

A

譲渡対価1億円の判定は、相続又は遺贈により被相続人の居住用家屋又はその敷地を取得した者の譲渡対価で判定します。相続していない次男の譲渡対価は判定に含めませんので、長男の譲渡については相続空き家の3,000万円控除の適用を受けることができます。



長男の譲渡対価は $1\text{億}2,000\text{万円} \times 1/2 = 6,000\text{万円} \leq 1\text{億円}$ であり、相続空き家の3,000万円控除は適用可能です。

次男の持分は相続で被相続人居住用家屋又はその敷地を取得していないため、譲渡対価1億円以下の判定に含めません。

相続空き家の3000万円控除

Q

譲渡対価1億円の判定の留意点(従前からの持分に係る対価)

母(被相続人)が母の居住用家屋とその敷地(長男と持分2分の1の共有)を所有していましたが、相続により母の持分はすべて長男が相続し、家屋を取壊し2億円で譲渡している。この場合において相続空き家の3,000万円控除の適用を受けることはできるでしょうか。

A

譲渡対価1億円の判定は、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋又はその敷地を取得した者が相続前から持っていた部分の譲渡対価を含めて判定します。長男の譲渡対価は 2億円 > 1億円 であり、相続空き家の3,000万円控除は適用できません。



相続空き家の3000万円控除

別記様式1-3：譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合又は被相続人居住用家屋の全部の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合における譲渡の場合（租税特別措置法第35条第3項第3号）

被相続人居住用家屋等確認申請書

申請者 住所

氏名

電話

下記について確認願います。

下記家屋及びその敷地等は、「譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合することとなった場合又は当該家屋の取壊し若しくは除却がされ、若しくはその全部が滅失をした場合」（租税特別措置法第35条第3項）、「相続の時から譲渡の時まで事業の用に、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」（同項第3号）、「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人（包括遺贈者を含む。以下同じ。）の居住の用に供することができない事由として政令で定める事由（※1）（以下「特定事由」という。）により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める要件（※2）を満たす場合に限る。）における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用に（以下「対象従前居住の用」という。）を供されていた家屋」（同条第5項注書）及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと）」（同項第3号）に該当すること

（※1）通知における特定事由と同じ。（※2）通知における老人ホーム等入所し要件と同じ。

申請被相続人居住用家屋及びその敷地等（※3）の所在地（敷地の所在地番）			
申請被相続人居住用家屋の建築年月日（※4）	年 月 日		
被相続人の氏名及び住所	（住所） （氏名）		
家屋が耐震基準に適合することとなった場合は右の□に✓のうえ、その日を記入（※5）	耐震基準に適合 <input type="checkbox"/> 年 月 日	家屋の取壊し、除却又は滅失の場合は右の□に✓のうえ、その日を記入（※6）	取壊し、除却又は滅失 <input type="checkbox"/> 年 月 日
相続開始日（被相続人の死亡日）	年 月 日	譲渡日（※7）	年 月 日
申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の取得をした他の相続人の氏名及び住所 ※書きされない場合は別紙	<input type="checkbox"/> 家屋 <input type="checkbox"/> 敷地等	（住所） （氏名）	
換価分割の場合は <input checked="" type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 家屋 <input type="checkbox"/> 敷地等	（住所） （氏名）	
相続人（※8）の数（申請者含む） ※該当する□に✓	<input type="checkbox"/> 2名以下 【特別控除額の上限額 3,000万円】		
	<input type="checkbox"/> 3名以上 【特別控除額の上限額 2,000万円】		

相続空き家の3000万円控除

Q

家屋を取壊して譲渡する場合の「被相続人居住用家屋等確認申請書」の添付資料は？

A

相続空き家の3,000万円控除の要件に合致することを物件所在地の市区町村長に「被相続人居住用家屋等確認書」で証明して貰います。その申請書の添付書類は次のとおりです。

なお、様式1-1（耐震リフォーム後、建物及び敷地を譲渡の場合）の申請には、下記「閉鎖事項証明書」と「家屋取壊し後の敷地（更地）の写真」は不要です。

添付資料		取得場所
被相続人が自宅に居住していた場合	被相続人居住用家屋等確認申請書	国土交通省・市区町村のHP
	被相続人の住民票の除票の写し※1	被相続人の住所地の市区町村
	相続人の住民票の写し（譲渡後に取得）	相続人の住所地の市区町村
	売買契約書の写し（譲渡日確認）	—
	次のいずれか （空き家データベースで 確認できれば不要）	電気、水道又はガスいずれかの 使用中止日が確認できる書類※2
		「現況空き家」と表示のあるチラシ
	家屋の閉鎖謄本、敷地の登記簿謄本	法務局
	家屋取壊し後の敷地（更地）の 写真	—

相続空き家の3000万円控除

上記の書類のほか、次の書類も必要となります。		
被相続人が老人ホーム等に居住していた場合	介護保険の被保険者証の写し又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証の写し	—
	老人ホーム等の契約書又は入居証明書等	老人ホーム等
	老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録	老人ホーム等
	次のいずれか 電気、水道又はガスいずれかの使用中止日が確認できる書類※2	電力、ガス会社、水道局等

※1 老人ホーム等入所後に2回以上住民票を移転している場合には、戸籍の附票が必要となります。

※2 公共料金の使用中止日の確認できる書類

閉栓証明書、支払証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細（最終の料金引き落とし日が分かるもの）等

相続空き家の3000万円控除

Q.家屋及び土地の売買契約の中で、「土地の引渡し後建物を取り壊す」という特約を交わしていましたが、この場合本特例の適用を受けることはできますか？

A.令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時からその翌年の2月15日までに家屋を取り壊した場合も、本特例の適用を受けることができることとなりました。その他の要件も合わせてご確認ください。

Q.売買契約において、譲渡後に本特例の適用を受けるため、買主が家屋を解体することについて、特約等で定めていません。確認書の発行はできますか？

A.特約等を締結していない場合も確認書の発行は可能です。しかし、令和5年度税制改正の拡充要件を満たすためには、譲渡後の買主の協力が不可欠となります。買主の協力を得られなかったことにより本特例を適用できない等のトラブルを防止する観点から、本特例に関する特約等を確認事項としています。

Q.相続人の数の確認にはどのような書類の提出が必要ですか？

A.原則、家屋及びその敷地の登記事項証明書を提出いただきますが、相続登記が未了又は換価分割を行っている場合等では、遺産分割協議書等が必要です。

Q.「相続の開始の直前において、被相続人が家屋を居住の用に供していたこと」等の確認について、実態は本特例の適用要件を満たしているのですが、住民票の記載から確認することができない場合は、確認書は交付されないのですか？

A.住民票の記載により確認できない場合であっても、代替書類、補完書類及び申請者へのヒアリング等で適用要件充足を確認できる場合は、確認書が交付される場合があります。

相続空き家の3000万円控除

Q.老人ホーム等の施設に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」とは、家屋をどの程度使用していれば良いのですか？また、老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか？

A.被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。なお、親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合は、この特例を受けることはできません。

Q.家屋及び土地を譲渡した場合、譲渡後に耐震改修工事を実施することなく、家屋について耐震基準適合証明書が発行できた場合、令和5年度税制改正の拡充要件を用いて特例の適用が可能ですか？

A.拡充要件は「譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に当該家屋が耐震基準に適合することとなった場合」であるため、当該期間中に耐震改修工事の実施が必須となります。上記の場合は拡充要件を満たさないため、拡充要件を用いて特例を受けることはできません。

相続空き家の3000万円控除

＜売買契約の特約事項＞（買主が翌年2月15日までに取り壊しの場合）

1. 売主及び買主は、売主が本契約について租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条第3項に定める空き家の譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」という。）の適用を受けることを前提として、本契約の売買価格等諸条件を決定したことを互いに確認します。
2. 売主及び買主は、本件土地及び建物の所有権移転後に買主が本件建物の全部の取壊し又は除却工事（以下「本工事」という。）を行うことに合意し、本工事については買主の責任と負担において、令和〇年〇月〇日までに完了させることとします。
なお、買主は、売主が本契約について特別控除の適用を受けるために必要となる書類（以下「必要書類」という。）を取得のうえ、令和〇年〇月〇日までに売主へ交付するものとします。
3. 前項のとおり買主が本工事を完了できない又は売主へ必要書類の交付をしないことにより、売主が特別控除を受けることができなかった場合、売主は買主に対し、特別控除を受けることによって本来得られた税控除額相当額の損害賠償を買主に請求することができることとします。ただし、買主の責めに帰することができない事由により買主が義務を履行できなかった場合は、買主は責任を負わないものとします。

出典：国土交通省HP