

1. (1) 取得した中古住宅が次のいずれにも該当する住宅であること。

イ 建築後使用されたものであること。

ロ 次のいずれかに該当する住宅であること。

(イ) 家屋が建築された日からその取得の日までの期間が20年（マンションなどの耐火建築物の建物の場合には25年）以下であること。

(注) 「耐火建築物」とは、建物登記簿に記載された家屋の構造のうち、建物の主たる部分の構成材料が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造（軽量鉄骨造は含みません。）、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものをいいます。

(ロ) 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）に適合する建物であること。

(注) 「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）に適合する建物」とは、その家屋の取得の前2年以内に耐震基準適合証明書による証明のための家屋の調査が終了したもの、その家屋の取得の前2年以内に建設住宅性能評価書により耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2若しくは等級3であると評価されたもの又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているもの（住宅瑕疵担保責任法人が引受けを行う一定の保険契約であって、その家屋の取得の前2年以内に締結したものに限り。）をいいます。

(ハ) 平成26年4月1日以後に取得した中古住宅で、(イ)又は(ロ)のいずれにも該当しない一定のもの（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修（租税特別措置法41条の19の2（既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除）第1項又は41条の19の3（既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除）第6項若しくは第8項の適用を受けるものを除きます。）により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること（[コード1215](#)「要耐震改修住宅を取得した場合（住宅借入金等特別控除）」参照）。

八 取得の時に生計を一にしており、その取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者などからの取得でないこと。

二 贈与による取得でないこと。

2. (2) 取得の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。

(注1) 個人が死亡した日の属する年にあつては、同日まで引き続き住んでいること。

(注2) 中古住宅を取得した後、その住宅に入居することなく増改築等工事を行った場合の住宅借入金等特別控除については、新型コロナウイルス感染症の影響によって工事が遅延したことなどにより、その住宅への入居が控除の適用要件である入居期限要件（取得の日から6か月以内）を満たさないこととなった場合でも、次の要件を満たすときは、その適用を受けることができます（新型コロナ税特法6条、新型コロナ税特令4条）。

- 一定の期日（※）までに、増改築等の契約を締結していること

- 増改築等の終了後6か月以内に、中古住宅に入居していること
 - 令和3年12月31日までに中古住宅に入居していること
- (※) 中古住宅の取得をした日から5か月を経過する日又は新型コロナ特法の施行の日（令和2年4月30日）から2か月を経過する日のいずれか遅い日。

[このページの先頭へ](#)

1. (3) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上(※)であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。
2. (4) この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、3,000万円以下(※)であること。
- ※ 特例特別特例取得の場合の上記(3)の床面積及び上記(4)の所得要件は、その住宅の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満で、かつ、合計所得金額が1,000万円以下となります。

(注) この場合の床面積の判断基準は、次のとおりです。

1. イ 床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。
 2. ロ マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分（共有部分）については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。
 3. ハ 店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。
 4. ニ 夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。
ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する部分（専有部分）の床面積によって判断します。
3. (5) 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている中古住宅の取得のための一定の借入金又は債務（住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。）があること。
- 一定の借入金又は債務とは、例えば銀行等の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務です。ただし、勤務先からの借入金の場合には、無利子又は0.2%（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%）に満たない利率による借入金は、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。また、親族や知人からの借入金は全て、この特別控除の対象となる借入金には該当しません。
- 詳しくは[コード1225（住宅借入金等特別控除の対象となる住宅ローン等）](#)を参照してください。
4. (6) 取得した家屋をその居住の用に供した個人が次の期間において、その取得をした家屋及びその敷地の用に供している土地等以外の資産（それまでに住んでいた家屋など）について、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例など(租税特別措置法31条の3第1項、35条1項（同条3項の規定により適用する場合を除きます。）、36条の2、36条の5若しくは37条の5又は旧租税特別措置法37条の9の2)の適用を受けていないこと。

イ 令和2年4月1日以後に譲渡した場合
その居住の用に供した年とその前2年・後3年の計6年間

- 令和2年3月31日以前に譲渡した場合
その居住の用に供した年とその前後2年ずつの計5年間