

TMBニュース

税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和4年2月22日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

担当：浅里

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アケイ南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

住宅ローン控除の見直し

1. 税制改正のあらまし

令和4年2月に国会に上程された税制改正案によると「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」については、消費税率引上げに伴う反動減対策としての借入限度額の上乗せ措置は終了し、住宅性能などに応じた上乗せ措置に見直しが行われています。また、毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン利子の支払い額を上回る状況が生じていること（いわゆる逆ザヤ問題）から、控除率が現行の1%から0.7%に引き下げられ、さらに、住宅ローン控除の適用対象者の所得要件が3,000万円から2,000万円に引き下げられています。床面積要件については原則として50㎡以上となっていますが、令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅等で控除年の合計所得金額が1,000万円以下であれば、下限が40㎡へと緩和されています。控除期間については、当面の間は13年間（既存住宅は10年間）とし、今後の状況を踏まえて必要な見直しを行うとしています。居住年が令和5年以降である場合には、金融機関から課税当局に直接電子データが送られるため、確定申告や年末調整に際し残高証明書等の提出が不要となり、納税者の利便性の向上も見込まれています。

2. 住宅ローン控除改正の詳細

(1) 新築等の場合

住宅の区分		居住年	借入限度額	控除率	年間最大控除額	控除期間
認定住宅等	認定住宅	令和4年・令和5年	5,000万円	0.7%	35万円	13年間
		令和6年・令和7年	4,500万円		31.5万円	
	ZEH水準 省エネ住宅	令和4年・令和5年	4,500万円		31.5万円	
		令和6年・令和7年	3,500万円		24.5万円	
	省エネ基準 適合住宅	令和4年・令和5年	4,000万円		28万円	
		令和6年・令和7年	3,000万円		21万円	
一般住宅 (上記以外)		令和4年・令和5年	3,000万円	21万円	10年間	
		令和6年・令和7年	2,000万円	14万円		

(2) 既存（中古）の場合

住宅の区分		居住年	借入限度額	控除率	年間最大控除額	控除期間
認定住宅等		令和4年～令和7年	3,000万円	0.7%	21万円	10年間
一般住宅(上記以外)			2,000万円		14万円	

※「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

※「ZEH（ゼッチ）」とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略で、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅をいう

(3) 住宅ローン控除の対象となる住宅の要件の見直し

		認定住宅		ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅
		認定長期優良住宅	認定低炭素住宅		
性能 省エネ	断熱性	ZEH基準	ZEH基準	ZEH基準	省エネ基準
	空調や給湯のエネルギー消費量等	ZEH基準 (省エネ基準▲20%)	ZEH基準 (省エネ基準▲20%)	ZEH基準 (省エネ基準▲20%)	省エネ基準
その他の主な要件		<ul style="list-style-type: none"> 劣化対策 耐震性 維持保全計画の提出 維持管理等 	<ul style="list-style-type: none"> ヒートアイランド対策 木材の利用等 + 太陽光発電設備等 	—	—

3. まとめ

改正案では住宅毎に細かく細分化され、税額控除できる金額もトータルで見ると大きく変わり、建物がどの住宅区分に該当するか事前に確認しておくことが重要です。所得税から控除しきれない残額がある場合、翌年分の住民税から控除限度額の範囲内で控除できます。ただし、自己資金のみで取得する場合、ローン控除は利用できませんので、その場合、「認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」の制度が利用できる可能性があります。ご自身の所得状況、想定している借入金額などにより控除の可否など状況が変わることが想定されますので、ご不明点等ございましたら、いつでもお気軽にご相談ください。