



今後メールでの配信をご希望の方、または配信停止をご希望の方は大変お手数ですが弊社担当者までお知らせください。

令和4年度税制改正大綱（資産税関連）

令和4年度税制改正大綱における資産税関連の主な改正につき、今回は見直し項目の多かった住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）と、認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除について解説します。

1. 住宅ローン控除（延長・見直し）

住宅ローン控除の適用期限が令和7年12月31日まで4年延長され、住宅の種類と居住年毎の借入限度額・控除率・控除期間が以下のようになり、ほぼリニューアルされました。

住宅の種類		居住年	借入限度額	控除率	控除期間	
新築・買取再販	認定住宅等	認定長期優良住宅	令和4年・5年	0.7%	13年	
		認定低炭素住宅	令和6年・7年			4,500万円
		(注1) ZEH水準 省エネ住宅	令和4年・5年			4,500万円
			令和6年・7年			3,500万円
		(注2) 省エネ基準 適合住宅	令和4年・5年			4,000万円
			令和6年・7年			3,000万円
	上記以外（一般住宅）	令和4年・5年	3,000万円			
	令和6年・7年	(注3) 2,000万円	10年			
既存住宅	認定住宅等	令和4年 ～ 令和7年	3,000万円	10年		
	上記以外（一般住宅）		2,000万円			

(注1) 「ZEH水準省エネ住宅」・・・1年間で消費する住宅のエネルギー量が、正味で概ねゼロ以下となる住宅

(注2) 「省エネ基準適合住宅」・・・日本住宅性能表示基準における、現行の省エネ性能を満たす基準

(注3) 下記①又は②の住宅の場合のみ、ローン控除適用あり。つまり、令和6年1月1日以後に建築確認を受ける場合、登記簿上の建築日付が令和6年7月1日以降の住宅は、ローン控除が受けられないこととなります。

①令和5年までに建築確認を受けた場合

②令和6年1月1日以後に建築確認を受けた場合は、登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前

環境性能が良ければ良いほど借入限度額の上乗せ措置が設けられており、既存住宅のうち、業者が引き取り、一定の増改築をして売却した場合（買取再販）には、新築と同じ扱いになりました。また、新築区分の太枠内にある、2種類の省エネ住宅が今回の改正で新たに追加され、より細分化された表になっています。

改正前後の借入限度額は、新築の認定住宅が、改正前は5000万円、改正後は2年後に4500万円へと引き下げられ、新築の上記以外（一般住宅）の区分は、改正前の4000万円から、改正後は3000万円、2000万円と減額されました。

ただし、既存住宅の認定住宅だけは、改正前の2000万円から改正後は3000万円へ増額され、唯一減税効果が期待できる改正となっています。

毎年の控除額が、住宅ローンの支払利息額を上回る、いわゆる「逆ざや問題」については、合理的であろう「支払利息額＝控除限度額」とはせず、次のように1%から0.7%へ控除率を下げての決着となりました。

【改正前後の比較】

	控除率	合計所得金額	既存住宅の築年数要件	床面積要件
改正前	1.0%	3,000万円以下	耐火住宅25年以内 非耐火住宅20年以内	50㎡以上 40㎡以上50㎡未満 (合計所得金額が1,000万円以下)
改正後	0.7%	2,000万円以下	(注1) 昭和57年以降に 建築された住宅	50㎡以上 (注2) 40㎡以上50㎡未満 (合計所得金額が1,000万円以下)

(注1) 新耐震基準適合とみなされ、耐震基準適合証明書は提出不要。

(注2) 新築の場合、令和5年までに建築確認を受けたものに限る。

緩和項目としては、既存住宅の築年数要件が廃止されて、改正後は、登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降であれば適用対象となりました。耐震基準が出来て施行されたのが昭和57年ですので、それ以降の住宅であれば中古でも控除の対象になります。

床面積要件は、コロナ特措法により、合計所得1000万円以下を条件に、原則50㎡以上のところ、40㎡以上でも適用が受けられるようになりましたが、今回の改正では、新築の場合、令和5年までに建築確認を受けた住宅限定という条件が入りました。

また、住宅ローン控除額が所得税から控除しきれない場合には住民税から控除できますが、その住民税から控除できる限度額が、136,500円から97,500円へ縮減されています。

納税者の手続きが楽になった改正項目としては、借入金の年末残高証明書の提出が不要となりました。改正前は金融機関が借入金の年末残高証明書を毎年発行して、納税者に交付後、納税者はローン控除適用年の確定申告時には税務署へ、2年目以降の年末調整時には、毎年会社へ提出していたのが、改正後は、借入の際に金融機関へ個人情報に記載した申請書のみを提出すれば、金融機関が年末残高の情報を記載した調書を税務署へ提出して、税務署は年末残高の情報等を納税者に交付する事になりますので、納税者にとっては、毎年の手間が省ける改正となりました。

2. 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除(延長・見直し)

	居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率
改正前	平成26年～令和3年	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	※650万円	10%
改正後	平成4年・5年	同上 + ZEH水準省エネ住宅	650万円	

※消費税額等が8%又は10%の税率以外は、500万円

この制度は、自己資金を投資して取得した場合でも適用が可能であることから、一般的に投資型減税と呼ばれており、標準的な費用の額(45,300円/㎡)に、その認定住宅等の床面積を乗じて計算した金額の10%相当額を所得税から控除できる制度です。

この特例は、ローン控除と異なり、居住開始年のみの控除ですが、控除額が最大で65万円(650万円×10%)と比較的大きい金額なので、居住開始年の所得税から控除しきれない場合は、翌年の所得税から残りの金額を控除する事が可能です。

住宅ローンを組んでいなくても利用できる制度ですが、住宅ローンを組んでいる場合は、住宅ローン控除との選択適用になります。

今回の改正では、対象住宅に住宅ローン控除の改正で新設されたZEH水準省エネ住宅を追加したうえで、適用期限が令和5年12月31日まで2年延長されました。

(担当：福田)