

## 新しい住宅ローン控除とは？

⇒各年末のローン残高の0.7%を10~13年間還付します、という制度です。

### ①住宅ローン控除（所得税）

居住年	区分	年末ローン残高上限	控除率	控除期間	各年の控除限度額	最大控除額
2022-2023年	認定住宅	5,000万円	0.7%	13年	35万円	455万円
	ZEH住宅	4,500万円			31.5万円	409.5万円
	省エネ住宅	4,000万円			28万円	364万円
	一般住宅	3,000万円			21万円	273万円
2024-2025年	認定住宅	4,500万円	0.7%	10年	31.5万円	409.5万円
	ZEH住宅	3,500万円			24.5万円	318.5万円
	省エネ住宅	3,000万円			21万円	273万円
	一般住宅	適用なし(一部2,000万円)※			14万円	140万円

注：上記の金額は新築住宅及び宅地建物取引業者等により一定の増改築等が行われた中古住宅の場合の金額であり、それ以外の場合（一般中古住宅の取得及び増改築等）における借入限度額及び控除期間は残高上限一般2000万円（認定住宅等3000万円）控除期間10年の最大控除額140万円（認定住宅等210万円）が2025年まで続きます。

※2024年7月1日以降建築された住宅等（2023年12月31日までに建築確認を受けたものを除く）のうち一定の省エネ基準を満たさないものについては住宅ローン控除の対象外

### ②住宅ローン控除（住民税）

2022年1月1日以降の居住者の控除限度額 ⇒ 所得税の課税総所得金額等×5%（最高9.75万円）

※上記はコロナ特例を除く

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2022/01月号

## ローン控除中古住宅は控除額拡大も？

### 新築は省エネ性で優劣

今月は 2022 年度税制改正大綱の解説第 1 弹です。

世間的にも今年の改正の目玉である住宅ローン控除について、噂どおり控除率が 1%→0.7%へ縮減されました。その他、所得制限 3000 万→2000 万など改正項目も多々あり、延長というよりも新制度が創設された、という認識でいいでしょう。人々、ローン控除は消費税 8% 増税時に倍増させ合計 400 万円控除としていました（中古の個人間売買での購入は消費税ゼロのため上記負担軽減措置はなく合計 200 万円のまま）。消費税増税も一般市民に馴染んできたということでこの負担軽減措置が無くなり、代わりに脱炭素政策が色濃く出て建物の省エネ性に応じて優劣を付け、加えて会計検査院から指摘を受けていた逆ザヤ問題解消のため控除率縮減となりました。中古は控除率縮減のみで上限 140 万円とかなりの目減り感があります。コロナ特例は影響がないようなので今年の入居に限り上限 480 万の人も。

### 中古築年数要件は緩和

なお、業者が一定のリフォームをした買取再販は新築扱いとなり、中古であっても省エネ性を満たせば上図のとおり上限 210 万円でむしろ拡大とも言えるかもしれません。ただしあそらく証明書などを取らないといけないのでその手間やコストとの兼ね合いでしょうか。さらに、実務上最も影響が大きい改正は築年数要件の緩和です。今までマンション等 RC 系は築 25 年以内、木造等戸建系は築 20 年以内に限りローン控除等の対象で、それを超える場合は耐震証明書などの取得が必須でした。これが1982 年以降建築なら OK と緩和されましたのでローン控除対象物件が大きく拡大することになります。なお、2024 年 7 月以降の新築物件は省エネ性を満たしていないとローン控除不可となりこれからは省エネ性を満たすことがスタンダードになります。ただこの適用不可の物件を中古で購入すると控除 OK になるという不思議な状態に…？

## 今月のコメント

皆様本年も宜しくお願い致します。

小 5 の娘は中学受験のため塾、勉強に追われていますが、今のところチアリーディングも続けていますので普段の学校、塾に加え日曜日はチア、さらに水曜日にバク転教室と大忙しです。先日チアでバク転をしたときに肘のところを痛め病院へ行ったところひび（軽い骨折）との診断。チアはかなり体育会系なスポーツでどんどんレベルも上がっていますので、難易度が上がると怪我の危険性も上がるのだなと少し心配です。それにしてもチアのような団体競技は大変です。休んだり怪我をしたりするとチームに与える影響も大きいので難しい面もあります。適当に始めたチアですがとりあえず続けた結果親も娘も段々のめり込んできましたが、娘は中学に入りても続けるんでしょうかね～

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人