

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		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

※ZEH住宅及び省エネ住宅とは、日本住宅性能表示基準に基づき以下の基準を満たした住宅をいいます。

	ZEH住宅	省エネ住宅
等級	断熱等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上	断熱等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2022/04 月号

ローン控除の省エネ性はより厳しく

ZEH 住宅と省エネ住宅

今月は 2022 年度税制改正大綱の解説第 4 弹、住宅ローン控除の改正続報です。

既報のとおり、今年から住宅ローン控除は建物の省エネ性等によって省エネ性の高い順から①認定住宅（長期優良住宅及び低炭素住宅）②ZEH 住宅③省エネ住宅④一般住宅の 4 分類されることになりましたが、そのうち要件が不明であった ZEH 住宅と省エネ住宅について要件が発表されました（長期優良住宅と低炭素住宅は認定されれば該当するだけですので明瞭です）。併せて、新築扱いとなる「買取再販住宅」についても要件が公表されています。具体的には、ZHE 住宅は住宅性能評価で断熱等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上、省エネ住宅は断熱等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 以上の住宅が該当することになりました。この「かつ」というのがくせ者でどちらかしか満たしておらず一般住宅に該当してしまうケースが相当数あるようです。

買取再販、住宅贈与は

新築扱いとなる「買取再販住宅」の要件はより複雑で、①築年数が 10 年超②売主業者の所有期間が 2 年以内③一定額以上のリフォーム（建物対価の 20%or300 万円のいずれか低い方以上等）の要件を全て満たしたら新築扱いとなりました。

一方、住宅資金贈与の非課税枠が 500 万加算される「優良住宅」は、断熱等級、一次エネルギー消費量等級、耐震等級、高齢者等配慮対策等級のいずれかが一定の等級を満たしていれば良かったのですが、住宅資金贈与については改正後もこれまでと変更なく上記のいずれかの等級を満たせば優良住宅として 1000 万円まで非課税となります。どちらもマイホーム用の特例ですのでどうせなら要件を同じにすればいいのでは、とも思いますが、いずれにしても今後ローン控除の限度額については留意が必要です。

今月のコメント

我がマンUは低迷期に入ってしまって監督もスールシャール→ラングニックに変わったもののパッとせず来期からアヤックスのテンハグが就任するようです。選手もかなり入れ替えると予想されています。正直今のリバプールとマンCは世界最高のチームで戦う前から全く勝てる気がしていないのですが、数年後にはまた立場も逆転していることもあるでしょうから長い目で見守りたいと思います。決して今のメンバーのレベルが低いとも思いませんが指向するサッカーに合う選手が必要なのでしょう。ラングニックはアドバイザー的なポジションに残るようですので、どちらかというとゲーテンプレスを指向する今のリバプールに近いチームになっていくと思います。マンCよりも好きなので個人的には嬉しい方向に向かっていますが果たして…

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