



## 《会計・税務の知識》 (税制改正特集) 住宅ローン控除制度の見直し

### はじめに

令和4年度税制改正大綱が12月10日に公表されました。今回は、公表された税制改正大綱に記載されていた事項のうち、住宅ローン控除の改正点をまとめました。住宅ローンを組んで自己の居住用不動産を購入することを考えている方には是非確認していただきたい内容です。

### 1. 住宅ローン控除の改正のポイント

- ・適用期限の4年間の延長
- ・借入限度額の引き下げ
- ・省エネ性能等の高い認定住宅等に係る借入限度額の上乗せ
- ・控除率を0.7%へ引き下げ
- ・所得要件を2,000万円に引き下げ
- ・住民税の控除上限額の引き下げと適用期限の4年間の延長 等

### 2. 改正の概要のまとめ

				改正前			改正後			
				令和元年10月～令和3年に居住			令和4年～5年に居住			令和6年～7年に居住
借入限度額 (控除期間)	新築	認定住宅等	一般住宅	4,000万円(13年)	3,000万円(13年)	2,000万円(10年)	認定住宅	5,000万円(13年)	5,000万円(13年)	4,500万円(13年)
			ZEH水準省エネ住宅	-	4,500万円(13年)	3,500万円(13年)	省エネ基準適合住宅	-	4,000万円(13年)	3,000万円(13年)
		中古	一般住宅	2,000万円(10年) ※消費税8%又は10%が適用される場合は4,000万円	2,000万円(10年)		認定住宅等	3,000万円(10年)		
			認定住宅等							
	所得税の控除率		1%			0.7%				
	住民税の控除上限額 ※所得税から控除しきれなかった金額がある場合		13.65万円/年 (所得税の課税所得×7%)			9.75万円/年 (所得税の課税所得×5%)				
	所得要件		3,000万円以下			2,000万円以下				
	床面積要件		50㎡以上 (合計所得が1,000万円以下の場合には、40㎡以上)			50㎡以上 (合計所得が1,000万円以下の場合には、令和5年12月31日以前に建築確認を受けた場合に限り、40㎡以上)				

### おわりに

1%を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れている人が多く、住宅ローン控除の金額の方が金利より大きくなってしまっている現状を踏まえると、今回の控除率の引き下げは致し方ない事ですね。それでも、税務上個人に有利な制度ではあるので、不動産のご購入を考えている方は是非本制度の活用を検討していただければと思います。

(担当:園田)