

TMBニュース

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

令和 4 年 5 月 27 日発行

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

担当：池田

〒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

住宅ローン控除について

1. 改正後の住宅ローン控除の概要

(1) 控除率の見直し…住宅ローン控除は、住宅取得を促進するため住宅ローンに係る支払利息を補助することが目的ですが近年の低金利で毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン利子の支払額を上回る状況が生じていること(いわゆる逆ザヤ問題)から令和 4 年 1 月 1 日以後の居住開始より控除率が 1%から 0.7%に引き下げられました。

(2) 令和 6 年以降省エネ基準を満たさない住宅は対象外…令和 6 年 1 月 1 日以後に建築確認を受ける住宅の用に供する家屋(登記簿上の建築日付が同年 6 月 30 日以前のものを除く)又は建築確認を受けない住宅の用に供する家屋で登記簿上の建築日付が同年 7 月 1 日以降のものうち、省エネ基準を満たさないものの新築又は当該家屋で建築後使用されたことのないものの取得について、住宅ローン控除の適用ができないことにご留意ください。

(3) 適用要件…住宅の区分及び居住年により、借入限度額及び控除期間が右図のように異なります。

(4) 住宅区分

①省エネ基準適合住宅…断熱等性能等級 4 級かつ一次エネルギー消費量等級 4 级以上

②ZEH 水準省エネ住宅…断熱性等級 5 級かつ一次エネルギー消費量等級 6 級(北海道や沖縄等地域によって気候が異なるため、地域によって等級基準が異なる場合があります)

③認定低炭素住宅(上記②の要件に加え、太陽光発電設備の設置かつ低炭素措置を 1 つ選択)

④認定長期優良住宅(上記②の要件に加え、耐震性・維持管理等が必要)

の 4 つに分かれています。ZEH(ゼッチ)とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の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です。ZEHのメリットには、以下のようなものがあります。

①経済性…高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができる。さらに、太陽光発電等の創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができる

②快適・健康性…高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、夏は涼しく、冬は暖かい、快適な生活が送れる。冬は、効率的に家全体を暖められるので、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果もある。

③レジリエンス…台風や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気を使うことができ、非常時でも安心な生活を送ることができる。

(5) 所得要件の引下げ…令和 4 年 1 月 1 日以後の居住開始から合計所得金額 2,000 万円までとなりました。

(6) 40㎡以上 50㎡未満の住宅への適用…床面積が 40㎡以上 50㎡未満である住宅用家屋(令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けたものの新築又は建築後使用されたことのないもの)の取得についても所得税の合計所得金額が 1,000 万円以下の者についてのみ適用できます。

(7) 手続きが容易に…令和 5 年 1 月 1 日以後に居住の用に供する家屋に係る住宅ローン控除の適用から住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書及び新築の工事の請負契約書の写し等の確定申告書への添付を不要となりました。

2. まとめ

令和 6 年以降、省エネ基準を満たさない新築住宅については住宅ローン控除の適用が受けられなくなります。省エネ基準を満たさない新築住宅の取得をご検討中の場合、令和 4 年・令和 5 年中に建築確認を受ける必要があります。建築会社等の方は令和 6 年以降省エネ基準を満たさない住宅ローン控除の適用を受けることができません。住宅ローン控除を受けたいお客様にはご購入していただけない可能性があるため、今後の動向についてご留意ください。

住宅の区分		居住年	年末借入限度額	期間
認定住宅等	認定長期優良住宅及び 認定低炭素住宅	令和 4・5 年	5, 000 万円	13 年
		令和 6・7 年	4, 500 万円	
	Z E H水準 省エネ住宅	令和 4・5 年	4, 500 万円	
		令和 6・7 年	3, 500 万円	
	省エネ基準 適合住宅	令和 4・5 年	4, 000 万円	
		令和 6・7 年	3, 000 万円	
その他の住宅 (上記以外)		令和 4・5 年	3, 000 万円	10 年
		令和 6・7 年	2, 000 万円 ※令和 6 年以降建築 確認(新築)→対象外	