

TMBニュース

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

令和5年10月18日発行

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

担当：池田・友成

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 771南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

住宅ローン控除の省エネ基準厳格化

1. 省エネ基準の厳格化

令和6年1月以降に入居する新築住宅は、断熱性能などの省エネ基準に適合しないと住宅ローン減税の適用を受けられなくなります。令和5年12月末までは省エネ基準を満たさなくても3,000万円を限度に控除対象になっていましたが、令和6年1月以降は対象外となり、さらに省エネ基準を満たしているものでも限度額の引き下げが行われます。ただし、令和5年中に建築確認を受けておるか、令和6年6月末までに住宅が竣工していれば省エネ基準の要件を満たさなくても、借入限度額2,000万円、控除期間10年と縮小はされますが、住宅ローン控除の適用を受けることができます。令和7年度において違法建築物が生じないように、住宅金融支援機構が手掛ける住宅ローン「フラット35」の新築住宅への融資については既に令和5年4月から省エネ基準を満たすことが条件とされています。省エネ基準は断熱性能の等級と、空調や照明などの1次エネルギー消費量など複数の指標が決められています。住宅ローン減税の申請には、これらの条件に適合していることを示す証明書を提出する必要があります。

住宅ローン控除の限度額			
入居時期		令和4～5年	令和6～7年
新築・買取再販	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅	5,000万円	4,500万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円
	省エネ基準を満たさない住宅	3,000万円	0円
既存住宅	認定住宅 ZEN水準適合住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円	
	その他の住宅	2,000万円	

2. 省エネ住宅の区分要件

- 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
- ZEH水準省エネ住宅（ZEH（ゼッチ）とは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略で年間のエネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。）…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る）
- 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【HEMS導入、節水対策、木材の利用、ヒートアイランド対策等】を1つ満たすこと）
- 認定長期優良住宅（上記(2)の要件に加え、耐震等級2级以上・維持管理対策等級3級が必要）の4つに分かれています。

3. 買取再販によって取得した住宅の要件

宅建業者等が買取をして再販された住宅を取得した場合、この特例の適用を受けるためには次の要件を満たさなければなりませんので、中古住宅を取得する時にはご注意ください。

- 既存住宅のうち、新築された日から起算して10年を経過したもの
- 宅地建物取引業者が取得してから2年以内に適用を受けようとする者が取得した家屋であること
- 特定増改築として行う建築、改築、その他一定の定められた工事であること（その工事と一体となって効用を果たす設備の取換え又は取付けに係る工事を含む）
- その工事に要した費用の総額がその家屋の個人に対する譲渡の対価の額の100分の20に相当する金額（その金額が300万円を超える場合には300万円）以上であること
- その他一定の要件を満たすこと
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の適用を受けていないこと

4. 既存住宅の取得等の年末借入金残高の限度額

既存住宅を取得した場合には、居住開始年にかかわらず認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準住宅については3,000万円、その他の住宅（増改築を含む）については2,000万円が年末借入金残高の限度額とされています。既存住宅は省エネ基準等の要件を満たさなくても住宅ローン控除の適用を受けることができるため、新築や買取再販に比べ有利となる場合があります。