

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6年1月22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

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

担当：渡邊・池田

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

住宅ローン控除、住宅資金贈与の非課税措置の改正案

1. 子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充

子育て世帯への支援強化の必要性や、現下の急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえ、令和6年に限り(令和7年度税制改正で延長される可能性あり)に以下の適用を受けることができます。

(1) 借入限度額の上乗せ

子育て特例対象個人(①年齢40歳未満であって配偶者を有する者②年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者)が、認定住宅等の新築若しくは、建売の認定住宅等の取得又は買取再販認定住宅の取得をして令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の借入限度額を右図の通りにして、令和5年と同様の住宅ローン控除の適用ができます。(注)省エネ基準を満たさない住宅であっても令和5年12月31日までに新築の建築確認を受けるか、又は令和6年6月末までに竣工済みである場合は借入限度額を2,000万円・控除期間を10年間とし、住宅ローン減税の対象。

		住宅ローン控除の限度額		
		入居時期 令和6年	現行	改正案(追加) 子育て特例対象個人
新築・ 買取再販	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅		4,500万円	5,000万円
	ZEH水準 省エネ住宅※		3,500万円	4,500万円
	省エネ基準 適合住宅		3,000万円	4,000万円
既存住	省エネ基準を満たさない住宅		0円 (注)	0円 (注)
	認定住宅 ZEH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) 床面積要件緩和(所得税の合計所得金額が1,000万円以下の者に限る。)

床面積が40㎡以上50㎡未満である認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得について、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋についても適用できます。

2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税

(1) 適用期限が令和8年12月31日まで3年延長されます。非課税限度額は変更がなく、省エネ等住宅は1,000万円、それ以外の住宅は500万円となっています。

(2) 省エネ等住宅の要件の改正

具体的な要件には、次の①～③のいずれかに適合するものが対象となります。(令和6年1月1日以後の贈与について適用)

省エネ基準 (現行)	断熱等性能等級4以上又は 一次エネルギー消費量等級4以上
ZEH基準 (令和6年1月1日以降)	断熱等性能等級5以上かつ 一次エネルギー消費量等級6以上

①省エネ…断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上であるものは適用を受けることができる。又は、令和6年1月1日以後に住宅取得等資金の贈与を受けて住宅用家屋を取得をするときは、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上であり、かつ住宅用家屋が④令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの若しくは⑤令和6年6月30日以前に建築されたもの、である場合は現行同様適用を受けることができる。

②耐震…耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物であるもの

③バリアフリー…高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であるもの

(3) 省エネ住宅の今後の見通し

政府はZEH水準の省エネルギー性能の確保を目指しており、令和7年4月以降に着工する全ての住宅について省エネ基準の適合が義務付けられます。また、令和7年4月に「壁の構造基準」「柱の構造基準」につき見直しが行われ、ZEH水準が厳しくなる予定。さらに令和12年には適合義務がZEH基準に引き上げられることが予定されています。これに先立ち住宅取得等資金に係る贈与税の非課税の対象となるエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋(省エネ等住宅)の要件もZEH基準に適合するよう改正されます。

3. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例

特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例(60歳以上という贈与者の年齢制限撤廃)の適用期限が、上記2と同様に令和8年12月31日まで3年延長されます。

住宅ローン控除若しくは住宅取得等資金贈与についてご検討されている方、ご不明な点がございましたら弊社までいつでもご連絡ください。