

住宅ローン控除の改正

～2022年度税制改正大綱より～

22-001号

通巻:0228

2022年度税制改正大綱が2021年12月10日に公表されましたので、今回は住宅ローン控除の改正内容をご紹介します。今後、大綱に基づいた改正法案が国会に提出され、確定することになります。今後の審議等の状況によっては、内容に変更がある可能性がありますのでご注意ください。

改正内容に沿って、**増** = 増税 **減** = 減税 **延** = 延長 **減** = 手間減少 で表記しています。

個人所得課税 住宅ローン控除

延適用時期: 4年延長 → 2025年末までに入居した場合

増控除率 : ローン残高 × 1.0% → ローン残高 × 0.7%

増控除対象年末借入限度額(※一般新築住宅)

4,000万円 → 3,000万円(～2023年度末入居) → 2,000万円(～2025年度末入居)

増所得要件: 3,000万円以下 → 2,000万円以下

減控除期間(新築): 新築 10年 → 13年+認定住宅等は内容に応じて控除対象借入限度額が増加

増対象住宅の限定: 2024年以降に建築確認を受けた場合、認定住宅等(省エネ基準適合住宅、ZEH水準省エネ住宅、長期優良住宅、認定低炭素住宅)に限定される。

※登記上の建築日付が2024年6月30日以前であれば対象

増所得税額から控除しきれない住民税控除額: 最高 13.65万円 → 最高 9.75万円

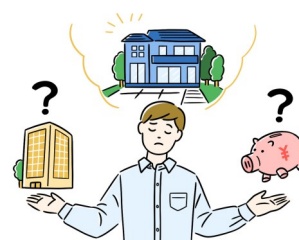
減中古住宅の建築年数要件の廃止

木造等築20年以内、マンション等築25年以内の要件 → 廃止

減借入金の年末残高証明書の提出不要

初年度の確定申告、次年度以降の年末調整時等の残高証明書の提出が不要に。

(金融機関側から税務署へ調書が提出されるため)



★2022年(令和4年)～2025年(令和6年)の間に居住した場合の、住宅借入金年末残高限度額、控除率及び控除期間

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・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	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

参照： 国土交通省「令和4年度国土交通省改正概要」

～コメント～

住宅ローン控除は、年々縮小の方向です。金利負担の軽減を目的とした制度でしたが、支払う利息よりもローン控除額が上回る状態となっていました。これにより、住宅ローンを借りる必要のない人が借入することや、控除期間内は繰上げ返済しないなどの動機付けになるといった会計監査員からの指摘が改正の背景にあります。

今回お知らせした内容は、改正の一部抜粋であり、細かい要件や必要な手続き等は、割愛させていただいておりますので、制度ご利用の際はご注意ください。 クラージュ総合会計事務所 水川 亮