

# 今月の税務トピックス

## (住宅ローン控除の特例の適用要件等の見直し)



税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)

### はじめに

新型コロナウイルス感染症の影響により、我が国や諸外国ではリモートワーク等で自宅で過ごす時間が増え、自宅の新築やリフォーム等がブームとなり、輸入材及び国産材の価格が高騰しています。これにコンテナの不足、虫害及び山火事等の原因が重なり、木材の不足によるウッドショック現象が生じ社会的問題となっています。

令和3年度税制改正では、ウッドショックによる自宅の新築等の遅延等による影響を考慮して、住宅ローン控除の特例の適用要件等の見直しが行われました。

本稿では、その改正前及び改正後の制度の概要とその実務上の留意点について解説します。

### I 改正前制度の概要

個人が、住宅の新築取得等（住宅の取得等又は認定住宅の新築等をいいます。以下同じ）で特別特定取得に該当するものを取得し、かつ、その住宅の新築取得等をした家屋を令和元年10月1日から令和3年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、「住宅ローン控除の特例」の規定が適用できます。

この住宅ローン控除の特例では、適用年の1年目から10年目までの各年においては従来の住宅ローン控除を適用し、これと併せて適用年の11年目から13年目までの各年においては控除期間が3年延長（10年間→13年間）され、消費税率2%の増税分に当たる「住宅購入価格の2%（2/3%×3年）」の範囲で控除額の積み増しが可能とされていました（旧措法41<sup>⑬</sup><sup>⑮</sup>～<sup>⑰</sup>、41の2、41の2の2、旧臨時特例法6<sup>④</sup><sup>⑥</sup><sup>⑦</sup>）。

### II 改正の内容

#### 1 住宅ローン控除の特例の適用要件の見直し

住宅の新築取得等で特別特例取得に該当するものを取得した者が、その特別特例取得をした家屋を令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合には、住宅ローン控除の特例が適用できます（臨時特例法6の2<sup>①</sup>）。

#### 2 床面積要件の引き下げ

上記1における住宅ローン控除の特例を適用する場合には、床面積が40㎡以上50㎡未満（改正前：50㎡以上）である住宅の用に供する家屋についても適用できるとされます。

ただし、床面積が40㎡以上50㎡未満である住宅の用に供する家屋に係る住宅ローン控除の特例は、その者の13年間の控除期間のうち、

その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年については適用できません（臨時特例令4の2<sup>②</sup>一、<sup>⑬</sup>一）。

#### 3 個人住民税の適用要件の弾力化

所得税の住宅ローン控除の特例で控除しきれなかった残額があるときは、翌年度分の個人住民税において、その残額に相当する額をその年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の7を乗じて得た額（最高13.65万円）の控除限度額の範囲内で減額できます（令和3年地方法附則61<sup>②</sup><sup>④</sup>）。

#### 4 中古住宅等の証明方法の拡充

税務署長が納税者から提供された中古住宅等に係る不動産識別事項等を使用して、入手等をしたその中古住宅等の登記事項により床面積要件等を満たすことの確認ができたものが、住宅ローン控除の対象となる中古住宅等に含まれます（措法41<sup>⑳</sup>、措規18の21<sup>㉑</sup><sup>㉒</sup>）。

#### II 特別特例取得の定義

上記Iにおける「特別特例取得」とは、その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等で、①居住用家屋の新築の場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間、②居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは中古住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間内にその契約が締結されているものとされます（臨時特例法6の2<sup>②</sup>、臨時特例令4の2<sup>①</sup>）。

#### III 適用関係

上記I 4の改正は、令和4年1月1日以後に確定申告書を提出する場合について適用され、同日前に確定申告書を提出した場合には、なお従前の例によります。

#### おわりに

平成30年度決算検査報告（会計検査院：令和元年11月8日内閣送付）では、「住宅ローン控除の特例の控除率である1%を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れている者の割合が78.1%となっているなどの状況が見受けられた」旨の指摘がありました。

令和4年度税制改正では、この会計検査院の指摘を踏まえ、住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方が見直される可能性があります。

※「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。