

所得税関係

住宅借入金等特別控除の注意点

1 はじめに

本稿では、住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」という。）の改正内容と、実務上の注意事項について確認することとする。

2 改正箇所

(1) 適用要件

適用要件については、次のような改正が行われている。

① 合計所得金額要件の引き下げ

合計所得金額が3,000万円以下から2,000万円以下へ引き下げられた。

合計所得金額とは、純損失、雑損失、株式の譲渡損失などの損失の繰越前の課税標準の合計額をいう。継続要件はなく、2,000万円以下の年について、住宅ローン控除が適用される。

② 築年数要件から耐震基準要件への変更

イ 改正前

建築から取得までの期間が20年以内（マンションなどの耐火建築物は25年以内）または、新耐震基準適合の証明書等の交付を受けている家屋等の取得

ロ 改正後

新耐震基準適合住宅の取得（登記簿上の建築日が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合しているものとみなす。）なお、昭和56年12月31日以前に建築されたものについては、新耐震基準の適合証明書等の交付を受けている家屋等の取得

③ 床面積が40㎡以上の家屋を対象とする適用要件の変更

イ 改正前

消費税10%の課税、かつ、合計所得金額1,000万円以下

ロ 改正後

新築住宅で令和5年12月

31日以前の建築確認等、かつ、合計所得金額1,000万円以下

改正前は10%の消費税が課税された中古住宅も対象であったが、改正後は新築未使用のものに限られ、中古住宅は対象外となった。

(2) 控除率

控除率が1%から0.7%に引き下げられた。

(3) 控除期間

イ 改正前

① 原則10年

② 新型コロナ税特法に該当する場合は13年

新型コロナ税特法の適用要件は、次のすべてに該当することである。

(1) 消費税率10%の適用を受けること

(2) 次の区分に応じ、それぞれの期間内に契約の締結が行われること

区分	契約期間
新築（注文住宅）の場合	令和2年10月1日から 令和3年9月30日まで
分譲住宅・中古住宅の取得、増改築等の場合	令和2年12月1日から 令和3年11月30日まで

ロ 改正後

新築・買取再販は13年で、既存住宅・増改築は10年である。

(4) 借入金限度額

イ 改正前

借入金の限度額は、消費税の課税があれば、4,000万円、消費税の課税がない場合には、2,000万円であった。なお、認定住宅の証明書があれば、それぞれの限度額が1,000万円増額される。

ロ 改正後

新築・買取再販住宅の場合の借入金の限度額は、認定住宅が5,000万円、ZEH

水準省エネ住宅が4,500万円、省エネ水準適合住宅が4,000万円、それ以外が3,000万円となる。居住年が令和6年以降の限度額は減額される。

また、既存住宅・増改築の場合の借入金の限度額は、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅が3,000万円、それ以外が2,000万円である。

3 新型コロナ税特法

新型コロナ税特法の要件を満たすものは、令和4年に居住を開始した場合であっても、令和3年（改正前）の住宅ローン控除を適用することが可能である。

新型コロナ税特法に該当する場合には、令和3年（改正前）の住宅ローン控除を適用するか、令和4年（改正後）の住宅ローン控除を適用するか有利不利の判断が必要となる。

借入金限度額、控除率、11年目以降の控除額などが相違するため、新型コロナ税特法が有利なのかどうかは、両者を計算してみないと明確には判断できない。

4 おわりに

令和4年から買取再販住宅が新築住宅と同様に、借入限度額や控除期間の優遇を受けることができる。買取再販住宅は、宅地建物取引業者が中古住宅を買い取り、リフォーム・リノベーションを施したうえで販売する住宅である。実務上、中古住宅と買取再販住宅を区別する方法は、①売主が宅地建物取引業者で、かつ、②「増改築等工事証明書」の交付を受けているものが買取再販住宅で、いずれかの要件を充足しないものは、中古住宅となる。令和4年の住宅ローン控除の申告実務は、例年以上に注意が必要である。

右山研究グループ
税理士 土屋 栄悦