

住宅関連税制の見直し

政府・与党は令和4年度税制改正で、住宅関連税制（住宅ローン控除制度、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置）の見直しを決定しました。今回の税制改正のなかで関心が高い、トピックスとしてまとめました。

住宅ローン控除制度の見直し

（制度の概要）

住宅ローンを有する場合、所得税額の特別控除が受けられます。

（見直しの概要）

- 住宅ローン控除の適用期限を4年延長し、2025年末までの入居者を対象とします。
- カーボンニュートラルの実現の観点から、省エネ性能等の高い認定住宅等につき、借入限度額の上乗せを行います。
- 控除率を**0.7%**（1.0%から引下げ）とするとともに、**所得要件を2,000万円**（3,000万円から引下げ）とし、新築住宅（一部除く）については控除期間を13年とします。
- 2023年以前に建築確認を受けた新築住宅について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、40㎡以上の住宅を控除対象とします。

（一覧表）

築	種類	入居年	借入限度額	控除期間	控除率	所得要件
新築	一般住宅	2022～2023年	3,000万円	13年	0.7%	2,000万円以下
		2024～2025年	2,000万円	10年		
	認定住宅	2022～2023年	5,000万円	13年		
		2024～2025年	4,500万円			
	ZEH水準 省エネ住宅	2022～2023年	4,500万円			
		2024～2025年	3,500万円			
	省エネ基準 適合住宅	2022～2023年	4,000万円			
		2024～2025年	3,000万円			
中古	一般住宅	2022～2025年	2,000万円		10年	
	認定住宅等		3,000万円			

（解説）

住宅ローン控除制度を延長しつつも、控除率を1.0%から0.7%へ引き下げ、全体として控除額を圧縮しました。低金利政策が長期化し住宅ローン金利の多くが1%を下回る昨今、当制度を利用した人の8割近くが支払う利息より控除額が大きくなっており、制度設計が問題視されていました。今回の改正はローン利息の水準に控除率を近づけ、問題の解消を図ったものです。

また、カーボンニュートラルの実現の観点から、省エネ性能等の高い認定住宅等の建築を推進すべく、一般住宅と認定住宅等の控除限度額がより大きくなるように制度変更されています。

✚ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し

(制度の概要)

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、贈与税の非課税措置を受けられます。

(見直しの概要)

- 適用期限を2023年12月31日まで2年延長します。
- 非課税限度額は、2022年1月以降の贈与について、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期にかかわらず、住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした次に掲げる住宅用家屋の区分に応じ、それぞれ次に定める金額とします。

① 耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋 1,000万円

② 上記以外の住宅用家屋 500万円

※震災特例法の贈与税の非課税措置に係る非課税限度額は、①1,500万円、②1,000万円です。

- 受贈者の年齢要件を18歳以上（現行：20歳以上）に引き下げます。

(解説)

一部では制度終了が予想されていたようですが、非課税限度額を引下げのうえ制度継続となりました。また、民法改正による成人年齢の引下げを勘案し、受贈者の年齢要件が20歳以上から18歳以上に見直されました。なお今回は、要件として「住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期にかかわらず」適用されるとなっておりますが、どのようにして住宅取得等資金の贈与と判定されるのか、詳細はまだ不明です。

なお、前年に行われた、新型コロナウイルス感染拡大を受けた「土地に係る固定資産税等の負担調整措置」（税額が増加する土地の固定資産税について、前年度の税額に据え置く特別な措置）は延長されず、住宅地の固定資産税は通常の運用に戻ります。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先