

■ 個人所得課税

住宅ローン控除

延長

縮減

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた対策が急務となっています。社会環境の変化等に対応した豊かな住生活を実現するためには、住宅の省エネ性能の向上及び長期優良住宅の取得の促進とともに、既存の住宅ストックの有効活用及び優良化を図ることが重要となります。住宅ローン控除などの税制措置の見直しに当たっては、こうした考え方や現下の経済状況も踏まえつつ改正が行われます。

①住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）の適用期限が令和7年12月31日まで**4年延長**されました。

住宅等の取得等をして令和4年から令和7年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）、控除率及び控除期間は次の通りです。

改正前		改正案	
居住時期	令和3年・令和4年※1	令和4年・5年	令和6年・7年
借入限度額	4,000万円	3,000万円	2,000万円
控除率	1%	0.7%	0.7%
控除期間	10年	13年	10年

【認定住宅】※認定住宅等は内容によって借入限度額が変わります

改正前		改正案	
居住時期	令和3年・令和4年※1	令和4年・5年	令和6年・7年
借入限度額	5,000万円	5,000万円	4,500万円
控除率	1%	0.7%	0.7%
控除期間	10年	13年	13年

※1 新築は令和2年10月1日から令和3年9月30日まで、分譲住宅等は令和2年12月1日から令和3年11月30日までに契約し、令和4年12月31日までに入居したものの。

(注)上記の金額等は、住宅の取得等が居住用家屋の新築、居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得又は宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋の取得である場合の金額等であり、それ以外の場合(既存住宅の取得又は住宅の増改築等)における借入限度額は認定住宅等の場合は3,000万円、それ以外の住宅は2,000万円、控除期間はそれぞれ10年とされます。

②適用対象者の所得要件（合計所得金額）を3,000万円以下⇒**2,000万円以下**に引下げ^{令和4年1月1日以後に居住の用に供した場合より適用}

③令和6年以降に適用対象となる新築住宅は**一定の省エネ基準を満たす認定住宅等(省エネ住宅・ZEH※水準省エネ住宅等)に限る**※ZEH～ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(住まいのエネルギー収支をゼロにすることを目指した住宅)

④**令和5年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅**は、合計所得金額が1,000万円以下の者に限り床面積要件が**50㎡以上→40㎡以上**に緩和

⑤適用対象となる既存住宅の要件※で**築年数要件を廃止**。登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については「新耐震基準」に適合している住宅に供する家屋とみなし適用(令和4年1月1日以後の入居に適用)※木造等築20年以内、マンション等築25年以内の築年数要件

⑥ローン控除適用年の確定申告時、翌年以降の年末調整時に**借入金の年末残高証明書**の提出が**不要**(銀行等は借入金の年末残高などの必要事項を記載した調書を作成し税務署に提出)^{居住年が令和5年以後で、令和6年1月1日以後の確定申告等より適用}

⑦所得税額から控除しきれない場合の住民税控除額が最高13.65万円⇒**9.75万円**に縮減

本資料は令和3年12月10日（金）に与党より公表された令和4年度税制改正大綱に基づき、情報提供を目的として概要を抜粋して記載しております。よって、今後国会に提出される法案等を確認する必要があり、本内容とは異なる内容が制定される可能性がありますのでご留意下さい。