令和 4 年度の住宅ローン控除の改正点

Q．令和 4 年度の税制改正で個人がマイホームを新築等する場合の住宅ローン控除の適用内容が変更されたようですが、その内容や改正のポイントを教えてください。

A．■住宅ローン控除の控除率の見直し

個人が金融機関から借り入れたローンで住宅用家屋とその敷地を新築、取得または増改築等（以下、取得等といいます）をした場合、一定の要件の下、これまでは年末の借入金残高の 1%に相当する金額を住宅ローン控除としてその年分の所得税額から控除することができました。

しかし、ここ数年の低金利の影響により住宅ローンの利率が 1%を下回り、逆ざやが生じるケースが多いことから、会計検査院はその是正を求めるよう指摘していました。

そこで、令和 4 年度の税制改正で 2022 年 1 月 1 日以後の居住開始から、控除率が住宅ローンの平均借入金利率である 0.7%に見直されました。

■年末借入金残高の限度額等の見直し

さらに、住宅ローン控除の対象となる年末借入金残高の限度額及び控除期間も見直されました。具体的には取得等をするマイホームの住宅性能や種類、居住開始年によってそれぞれ異なり、まとめたものが下表となります。

上段:控除対象借入限度額、下段:〔控除期間〕

区分		居住年			
		2022年	2023年	2024年	2025年
新築	認定長期優良住宅 (長期優良住宅) Ⓐ	5,000万円 〔13年間〕		4,500万円 〔13年間〕	
	低炭素建築物 (認定低炭素住宅) Ⓑ				
	特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH水準省エネ住宅) Ⓒ	4,500万円 〔13年間〕		3,500万円 〔13年間〕	
	エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅) Ⓓ	4,000万円 〔13年間〕		3,000万円 〔13年間〕	
	一般の新築住宅 (その他の住宅)	3,000万円 〔13年間〕		0万円(2,000万円) 〔10年間〕(注)	
中古	上記Ⓐ、Ⓑ、Ⓒ、Ⓓの住宅	3,000万円 〔10年間〕			
	一般の中古住宅 (その他の住宅)	2,000万円 〔10年間〕			

(注) 一般の新築住宅のうち、2023年12月31日までに建築確認を受けたものまたは2024年6月30日までに建築されたものは借入限度額を2,000万円として10年間の控除が受けられます。

表の網掛け部分の住宅の取得等とは次の①及び②に該当するものをいい、住宅ローン控除の適用ができなくなることに注意が必要です。

①24 年 1 月 1 日以後に建築確認を受ける一般の新築住宅の取得等（登記簿上の建築日付が同年 6 月 30 日までのものを除きます）

②建築確認を受けずに取得等をする住宅で登記簿上の建築日付が同年 7 月 1 日以後のもののうち、省エネ基準を満たさない住宅の取得等

■住民税からの控除額の見直し

住宅ローン控除額がその年分の所得税額を超える場合には超える金額を限度として、翌年の住民税から控除することができます。

改正前は所得税の課税総所得金額等の 7%（最高 136,500 円）が控除限度額でしたが、改正後となる 22 年 1 月 1 日以後の居住開始の方は、その率が 5%となり、控除限度額は 97,500 円に縮小されました。

■所得要件の見直し

住宅ローン控除の適用を受けられるのは、改正前は合計所得金額が 3,000 万円以下の方でした。

改正後となる 22 年 1 月 1 日以後の居住開始の場合、合計所得金額が 2,000 万円以下の方となり、対象者が縮小されました。

■23 年（令和 5 年）分以降の年末調整では

23 年 1 月 1 日以後の居住開始の方が住宅ローン控除の適用を受ける場合、金融機関が発行する住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書及び取得等を明らかにする新築工事請負契約書の写し等の確定申告書への添付が不要となりました。

これにより、23 年分以降の年末調整においても、それらの書類の添付が不要となり、手続きが簡素化されます。

　上記以外に床面積の制限や中古住宅の建築年数要件などが改正されていますので、詳しくは顧問税理士へお問い合わせするか国税庁のホームページをご確認ください。

（あがたグローバル税理士法人　税理士　和田謙二）