



住宅ローン減税、2022年以降どうなる？



昨年もアシストを御贔屓頂き誠にありがとうございました。本年も変わらぬ御愛好をよろしくお願いいたします。

さて、今月号のオーナーズアシストでは、今後の住宅ローン減税についてご紹介します。2021年12月10日に与党の「税制改正大綱」が決定し、住宅ローン減税の控除率引き下げが確実となりました。住宅ローン控除見直しの背景にあるのは、「現状の制度では、1%を下回る金利で住宅ローンを組んだ場合、それよりも住宅ローン控除の控除率が高いため、支払い利息よりも戻ってくる税金のほうが多くなってしまふ」ことです。一部の人だけ得する制度であってはならないことから、今回の税制見直しにつながりました。では、実際にどう変わるのでしょうか？

3つの変更点「控除率・控除期間・ローン限度額」についてご紹介します。

◆現行の住宅ローン減税

現行制度	中古住宅 (売主が個人の場合)	新築住宅	
2021年12月末まで			消費税10%適用物件
控除期間	10年間	10年間	13年間
控除率	1%	1%	1%
ローン限度額 <small>※認定住宅は1000万円上乘せ</small>	2000万円	4000万円※	4000万円※

- 住宅ローン控除率は一律1%。
- 控除期間は原則10年間。「消費税10%適用物件」に該当する物件は、10年間+3年間の特例が適用。
- 認定住宅の場合、左記の表のローン限度額に1000万円が上乘せ。認定住宅と認められるためには長期優良住宅や低炭素住宅など所定の条件をクリアする必要があった。

◆2022年からの住宅ローン減税

税制改正大綱	2025年12月末まで 居住年	中古住宅		新築住宅	
		認定住宅等	それ以外	認定住宅等	それ以外
控除期間	2022・2023年	10年間	10年間	13年間	13年間
	2024・2025年				10年間
控除率	-	0.7%			
ローン限度額	2022・2023年	3000万円	2000万円	4000万~5000万円	3000万円
	2024・2025年			3000万~4500万円	2000万円

- 住宅ローン控除率は一律0.7%。
- 新築住宅については、控除期間を原則13年間。控除の対象となる「ローン限度額」は、居住年が2022・2023年の場合よりも2024・2025年のほうが段階的に縮小される。
- 認定住宅等の中身が、「認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅」と3種類にそれぞれ分類された。

認定住宅等	新築住宅	
	居住年	借入限度額
認定住宅	2022・2023年	5000万円
	2024・2025年	4500万円
ZEH水準省エネ住宅	2022・2023年	4500万円
	2024・2025年	3500万円
省エネ基準適合住宅	2022・2023年	4000万円
	2024・2025年	3000万円

上記の「認定住宅等」の中身について、具体的には、次のような区分けになっています。

最も優遇されるのが「認定住宅」。これは現行の認定住宅と同様に、長期優良住宅や低炭素住宅に認定されたものになります。次に優遇される「ZEH水準省エネ住宅」とは、ZEH並みの省エネ性能等を有する住宅が該当します。「ZEH（ゼッチ）」とは、先月号でご紹介した住宅の断熱性・省エネ性能を上げることに加え、太陽光発電などによってエネルギーを創り、年間の「一次エネルギー消費量の収支」がゼロ以下の住宅です。最後の「省エネ基準適合住宅」は、現行の建築物省エネ法の平成28年（2016年）基準が該当する物件です。

今回の改正を受けて、期間や控除率に注目されるケースも目立ちましたが、「これからは、省エネ性の低い住宅には減税などの恩恵を与えない」という政府の狙いも見える改正になってます。

アシストでは税務に関するご相談も承っております。本年もお困りごとは何なりとご相談ください。

不動産コンサルティング

私どもアシストは、不動産賃貸仲介を中心に、
物件オーナー様のさまざまなお手伝いをさせていただいております。

不動産に関する漠然とした不安を解消するために、アシストでは各分野の専門家と
連携しオーナー様の立場に立ったアドバイスをいたします。

特に建物の将来を考えるうえで重要な
不動産査定、建替企画、相続対策を行っておりますので
お気軽にお問合せください。

○不動産査定

建物の将来を考えるうえで不動産の価値を知ることは重要です。

ご所有の不動産を無料で査定をいたします。

○建替プラン

建て替え後どのくらいの建物規模と収益になるのかをお調べできます。
賃貸経営において「貸すプロ」の意見を企画段階で取り入れる事は重要です。

○相続税対策

いつか必ず訪れる相続税を知ることは重要です。
土地建物の相続税をお調べすることができます。

リノベーション

- ・リフォーム業者
- ・大規模修繕業者

建替

- ・ハウスメーカー
- ・設計士
- ・デベロッパ

売買

- ・自社買取
- ・媒介募集
- ・業者買取

相続

- ・税理士
- ・弁護士
- ・司法書士

考え続けていること、それは

「人と人とのつながり」

これからも皆様とのつながりを大切に

ASSiST

株式会社アシスト

東京商工会議所会員 東京都知事(6)71068号

東京都中野区中野2-18-5 PAL中野ビル 1F TEL03-5328-8288 FAX03-5328-8280