

税務解説即答 3問

1 令和4年分の住宅ローン控除制度

Q 令和4年の住宅ローン控除は大幅に改正されましたが、どのように変わったのでしょうか。

A 改正前と改正後と比較すると次のようになります。

大幅に変更されたのは、借入金限度額が消費税の課税の有無等から省エネ住宅等基準へ、築年数要件も年数から新耐震基準へ、控除率は1%から0.7%へ、合計所得要件は3,000万円以下から2,000万円以下への変更です。

居住開始年	改正前			改正後			
	～令和3年			令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
借入金限度額	あり	認定住宅	5,000万円	新築・買取再販	認定住宅	5,000万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅			ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
	省エネ基準適合住宅		省エネ基準適合住宅		4,000万円	3,000万円	
	その他	4,000万円	既存住宅	その他の住宅	3,000万円	2,000万円 ※令和6年以降の建築確認(新築)は対象外	
なし	認定住宅	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅		3,000万円			
	その他		2,000万円	その他の住宅	2,000万円		
控除率	1%			0.7%			
控除期間	原則		10年	新築・買取再販	13年		
	消費税10%と一定期間内の契約締結等		13年		※令和6年・7年入居の「その他の住宅」については10年		
所得要件	3,000万円以下			既存住宅	10年		
床面積要件	50㎡以上 ※40㎡以上(消費税10%、かつ、所得要件1,000万円以下)				50㎡ ※40㎡以上(新築住宅で令和5年以前の建築確認、かつ、所得要件1,000万円以下)		
築年数要件	原則	木造	20年以上	新耐震基準適合住宅 (登録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ものとみなされます)			
		マンション	25年以上				
特例	新耐震基準適合又は瑕疵担保保険加入						
住民税限度	消費税あり	所得税の課総×7% (136,500円限度)		所得税の課税総所得金額等×5%(97,500円限度)			
	消費税なし	所得税の課総×5% (97,500円限度)					

※上記表中の用語の意義は以下のとおりです。

区分	内容
認定住宅	認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅
ZEH水準省エネ住宅	快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅の一次エネルギー量がネットで概ねゼロ以下となる住宅
省エネ基準適合住宅	日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅

2 コロナ特措法による住宅ローン控除

Q 令和4年中に居住の用に供した家屋に係る住宅ローン控除について、旧法(令和3年分)の住宅ローン控除が適用される場合があるそうですが、どのような場合でしょうか。

A 次の要件のすべてに該当する場合には、旧法(令和3年分)の住宅ローン控除が適用されます。

- ①10%の消費税等の課税されるべき住宅の取得等に該当すること
- ②令和4年中に居住すること
- ③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たこと

区分	契約期間
新築住宅(注文住宅)	令和2年10月1日～ 令和3年9月30日
分譲住宅・中古住宅の 取得、増改築	令和2年12月1日～ 令和3年11月30日

3 令和4年分の贈与税の住宅取得等資金の非課税制度について

Q 親から贈与を受けた資金でどのような住宅を新築または取得した場合に、贈与税の特例が適用されるか説明してください。

A 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度における取得住宅の範囲は、以下の要件に該当する国内にある住宅及びその住宅の取得と共にする敷地の用に供される土地等です。

- (1) 新築または取得した住宅用の家屋の登記簿上の床面積(マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が40㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の

居住の用に供されるものであること。

- (2) 取得した住宅が次のいずれかに該当すること。

- ①建築後使用されたことのない住宅用の家屋
- ②建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、昭和57年1月1日以後に建築されたもの
- ③建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、一定の書類により証明されたもの
- ④上記②及び③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、一定の申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき一定の証明書等により証明がされたもの

(E.T)