



知らないと損する!?

お金や税金ニュース

2022年4月 Vol.1

～令和4年度税制改正～

住宅ローン控除額が激変！？改正のポイントを解説

令和4年度の税制改正として、住宅ローン控除の改正が発表されました。

具体的な改正内容は下表のとおりです。

		居住年						
		～令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年		
控除率		1%	0.7%					
所得要件		3,000万円以下	2,000万円以下					
控除期間	新築住宅		10年	13年				
	中古住宅			10年				
借入限度額	新築住宅	認定住宅	5,000万円	5,000万円	4,500万円			
		ZEH	4,000万円	4,500万円	3,500万円			
		省エネ基準		4,000万円	3,000万円			
		その他		3,000万円	適用なし(※)			
	中古住宅	認定住宅	3,000万円	3,000万円				
		ZEH	2,000万円	2,000万円				
		省エネ基準		2,000万円				
		その他		2,000万円				

(※)新築で令和5年までに建築確認がされている場合には2,000万円となります。

なお住宅ローン控除額は、『年末時点のローン残高(※借入限度額が上限) × 控除率』によって計算します。たとえば「その他」に該当する一般住宅を新築した場合では、今回の改正によって住宅ローン控除額の最大値は以下のように減少します。

- 改正前: 4,000万円 × 1% × 10年間 = 400万円
- 改正後: 3,000万円 × 0.7% × 13年間 = 273万円

二垣幸広税理士事務所

岡山市北区津島西坂二丁目5-11

MAIL:nigaki@ntaxoffice.com TEL:090-6843-1055

お問い合わせ

ポイント1

控除率・所得要件の引下げ

従来の控除率1%よりも低い金利でローンを組むケースも多いなか、「住宅ローン控除受けるために不要なローンを組む」という“逆ザヤ”状態が問題視されていました。これを解消するために控除率が1%⇒0.7%へ引き下げられ、住宅ローン控除適用のための所得要件も合計所得3,000万円⇒2,000万円へ減額されます。

ポイント2

控除期間の延長

控除率の引下げが行われる一方で、新築の場合には控除期間が10年⇒13年へ延長されます。なお「その他の住宅」に当てはまる場合、令和6年以降の入居では控除期間が10年となってしまうためご注意ください。

所得金額によっては住宅ローン控除が引き切れない場合もあるため、今回の改正によって1年あたりの控除額が減少し、その分控除期間が延長されることでトータルでの税負担が減少するケースもあるでしょう。

ポイント3

借入限度額の細分化

今回の改正では「脱炭素社会への取組み」が色濃く反映されています。

具体的には「ZEH水準省エネ住宅」や「省エネ基準適合住宅」の区分が増設され、省エネや環境性能に応じて借入限度額が細分化されました。

税制改正によって住宅ローン控除が縮小されるだけでなく、制度自体が複雑化しています。

住宅を取得する場合には住宅ローン控除についてもきちんと確認し、税金面での影響も考慮しましょう。

記事作成:



お問い合わせ

二垣幸広税理士事務所

岡山市北区津島西坂二丁目5-11

MAIL:nigaki@ntaxoffice.com TEL:090-6843-1055