

特別企画

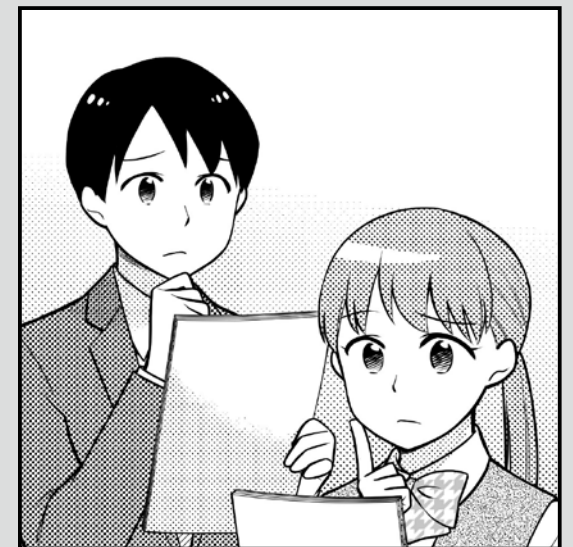
お客様にはこう説明！

令和4年度 税制改正大綱の概要

備 順子 税理士

令和4年度税制改正大綱では、住宅ローン控除や賃上げ税制に関する改正が目されています。

本特別企画では、それらの改正内容とともに、個人・中小事業者等のお客様への説明時に役立つ、担当者として押さえておきたいポイントを解説します。



「個人のお客様」 に伝えたい 改正のポイント



1 住宅ローン控除に関する 改正

住 宅ローン控除とは、ローン

を組んで住宅の取得等をした場合に10～13年間、所得税が軽減される制度のことです。

1年あたりの控除金額は、「年末ローン残高×控除率」税額控除額」の算式で求めることができます。

以下が住宅ローン控除の改正の概要をまとめたものです。

**控除率引下げの影響は大だが
期間延長の恩恵を受ける人も**

①適用期限の延長

適用期限が延長され、令和4年から令和7年までに入居した場合に、適用できます。

②控除率の引下げ

住宅ローン控除率は1%から0.7%に引き下げられます。現在、控除率が1%より低い金利で住宅ローンを借り入れているケースが多く見受けられ、住宅ローンを含む必要のない資金力に余裕のある人も、あえて住宅ローンを借りて金利差益を得ていることが問題視されてきました。これを受けての改正といわれます。

③控除期間の延長

新築住宅の控除期間は13年間（改正前は原則10年）となります。これは、わが国の経済状況が新型コロナウイルスの影響でいまだ厳しい状況にあることを踏まえた措置となっています。

④所得要件の見直し

所得要件も改正されます。改正前は、合計所得金額が3000万円以下の年に控除できましたが、改正後は2000万円を超える年は控除できないこととなりました。

⑤認定住宅等の借入限度額の上乗せ措置

新築住宅・買取再販住宅・既存住宅において、借入限度額が住宅の環境性能に応じて、2000～5000万円まで細分化されます。改正前は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要と反動減対策として、税率10%で取得すれば税制上優遇されていました。改正後は、取得価額に含まれる消費税率や契約時期は、住宅ローン控除特別に影響しません。

⑥省エネ基準適合の義務化

以下の住宅用家屋で、省エネ基準を満たさないものは住宅ローン控除の対象外となります。

①令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅用家屋（登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以

前ものを除く）

②建築確認を受けない住宅用家屋で、登記簿上の建築日付が令和6年7月1日以後のもの

「2050年までにカーボンニュートラルを実現させるための取組みの1つとして、2025年以降、新築住宅に省エネ基準適合を義務付ける」という政策上の目標が背景にあります。

⑦床面積要件の変更（図表1）

改正前の住宅ローン控除の対象となる家屋の床面積の要件は原則50㎡以上でしたが、令和5年12月31日以前に建築確認を受けた新築住宅は、40㎡以上50㎡未満でも適用受けられます。ただし、合計所得金額が1000万円以下の年のみ控除できます。

⑧築年数要件の廃止

既存住宅の築年数要件が廃止され、新耐震基準を満たせば本特別の対象となります。建築日が昭和57年1月1日以後の家屋は、新耐震基準の適合住宅とみなされ、耐震基準適合証明は不要です。これは、既存の住宅ストックの有効活