

図表1 新築住宅で住宅ローン減税を受けるための主な要件

(1) 住宅取得後6カ月以内に入居し、引き続き居住していること
(2) 家屋の床面積（登記面積）が50㎡以上であること（注）
(3) 床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること
(4) 民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等を利用していること
(5) 住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済するものであること
(6) 控除を受ける年の所得金額が2,000万円以下であること

注：家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満であっても控除を受けることはできるが、その場合は、(6)の要件が1,000万円以下となる。

(出所) 筆者作成

住宅ローンに関する減税はこれまででも延長や減税規模の増減が繰り返されてきた。近年も消費税率の引上げ、コロナ特例などによって控除額や

控除期間が改正されたが、2024年（令和6年）以後は適用期限が延長され、次の4点の改正が実施される。①2024年1月以降に建築

- ① 確認を受けた新築住宅は省エネ基準に適合する必要がある。中古住宅の購入、工事費が100万円を超えるリフォームなども対象となる。いわゆる所得控除ではなく、収入から計算された所得税額から一定額を差し引ける
  - ② 住宅の省エネ性能に応じて住宅ローン減税の対象となる借入限度額が異なる（3000万円〜4500万円）
  - ③ 申請に省エネ基準適合住宅以上の住宅であることの証明書が必要となる
  - ④ 確定申告・年末調整では、借入金の年末残高証明書の提出が不要となる
- 対象となる新築住宅が厳格化される**
- 次に、改正内容が適用される新築住宅についても確認しておきたい。
- 改正後は、「認定長期優良住宅・認定低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」の住宅が対象となる。借入限度額は3000万円〜4500万円で、

控除期間は13年間、控除率は0・7%となる。

なお、2024年1月1日以降に入居する場合、省エネ基準適合住宅以上の住宅であることの証明書が取れなくても、次の事実関係が確認できる場合は、住宅ローン減税の適用対象となる。

- ・2023年末までに建築確認を受けた場合は確認済証または検査済証で確認できるケース
- ・2024年6月30日までに竣工済で、登記事項証明書で確認できるケース



# 2024年1月から適用! 住宅ローン減税の 改正点と アドバイスのポイント

佐藤正明 税理士・社会保険労務士

税制改正により、2024年1月以降は建築確認を受けた新築住宅で住宅ローン減税を受けるためには、省エネ基準に適合する必要がある。本特別企画では、2024年1月からの住宅ローン減税について、押さえておくべきポイントを整理する。

## I 住宅ローン減税の 基本と改正内容

**住** 住宅ローン減税の理解を深めるため、まずは住宅ローン減税の基本と令和4年度の改正内容を確認する。

住宅ローン減税は、正式には「住宅借入金等特別控除」という。一定の要件を満たしたうえで住宅ローンを組みまわす。イホームを購入した場合、確定申告や年末調整の際に、年末時点のローン残高の0・7%が最長13年間、所得税から控除される。所得税だけで控除できない場合は、住民税からも一定金額の控除が受けられる。中古住宅の購入、工事費が100万円を超えるリフォームなども対象となる。いわゆる所得控除ではなく、収入から計算された所得税額から一定額を差し引ける

税額控除なので、税金そのものを減らすことができ、効果が大きい制度だ。

住宅ローン減税の適用には、新築住宅では図表1のような要件を満たしている必要がある。

また、住宅ローン減税を受けるには確定申告を行う必要があるが、給与所得者は最初の年に確定申告をすれば、翌年からは勤務先の年末調整で控除を受けることができる。マイナンバーカードがあれば、国税庁のホームページからインターネット（e-Tax）で申告が可能だ。

**環境に配慮した住宅である必要がある**

では、2024年1月以降は何か変わるのだろうか。