

住宅ローン減税

<新築住宅、買取再販住宅、既存住宅、リフォーム>

住宅ローンを利用して住宅を新築・取得・リフォームした場合、住宅ローンの年末残高の一定割合が所得税から控除されます。

2022年度の税制改正において、控除率、控除期間など制度の大幅な見直しが行われ、2022年以降に入居する人には新たな制度が適用されるので注意が必要です。

概要

償還期間10年以上の住宅ローンを使って住宅を新築・取得・リフォームした場合、住宅ローンの年末残高の0.7%が所得税から控除されます。

控除期間は、新築住宅と買取再販住宅が13年間、既存住宅とリフォームが10年間です。さらに、前年分の所得税から控除しきれない場合は、翌年分の住民税において、残高に相当する額を課税総所得金額等の額に5/100を乗じた額(最高9.75万円)の控除限度額の範囲内で減額されます。

控除の対象となる借入限度額は、対象となる住宅と入居年によって異なります(図参照)。ポイントは、環境性能に応じて借入限度額の上乗せ措置などが行われることです。例えば、2022年中に入居の場合の控除対象借入限度額は、長期優良住宅・低炭素住宅が5,000万円なのに対して、省エネ基準に適合していないその他の住宅では3,000万円となります。

このような方が利用できます

- ▶ 対象者の合計所得金額は2,000万円以下。
 - ▶ その者が主として居住の用に供する家屋であること。
 - ▶ 住宅の取得または工事完了から6か月以内に入居。
 - ▶ 取得等をした住宅の床面積は50㎡以上(新築の場合、2023年12月31日以前に建築確認を受け合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡以上)。
 - ▶ 買取再販とは、宅地建物取引業者により一定の増改築が行われた一定の居住用家屋。
 - ▶ 既存住宅の場合、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)が対象。
 - ▶ リフォームは、下記のいずれかに該当する工事。
 - ① 増築、改築、建築基準法に規定される大規模の修繕または大規模の模様替え
 - ② 住宅の居室、キッチン、浴室、トイレ、洗面所、納戸、玄関または廊下において一室の床または壁のすべてについて行う修繕・模様替え。
 - ③ 一定のバリアフリーリフォームや省エネリフォーム
- ほか

これだけお得です

		入居年	2022年	2023年	2024年	2025年	
控除率			0.7%				
控除対象借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円		
		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	4,000万円		3,000万円		
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認: 2000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	3,000万円				
		ZEH水準省エネ住宅					
		省エネ基準適合住宅					
		その他の住宅					
リフォーム		2,000万円					
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は2024年以降の入居の場合、10年)					
	既存住宅	10年					
	リフォーム	10年					

環境性能に応じて控除対象借入限度額を上乗せ

申請について

必要な書類	取得先
住宅借入金等特別控除額の計算明細書	税務署
住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書(令和5年1月1日以降不要)	金融機関
家屋の登記事項証明書、請負契約書の写しなど(家屋の床面積、新築又は取得の年月日、費用の額を明らかにする書類)	登記所(法務局)等
補助金等の交付を受けている場合は、その額を証する書類の写し	
源泉徴収票(給与所得者の場合)	勤務先
認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書(認定住宅の場合)	
工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなど(認定住宅の場合)(令和5年1月1日以降不要)	
認定住宅の認定通知書の写し(認定住宅の場合)	
住宅用家屋証明書もしくはその写し又は認定住宅の建築証明書	
住宅ローン控除申請書(令和5年1月1日以降必要)	金融機関等に提出

対象住宅ごとの環境性能の違い

住宅ローン控除制度は、環境性能の違いによって控除対象借入限度額が異なります。

それぞれの住宅の主な環境性能、外皮平均熱貫流率 U_A 値と、一次エネルギー消費量は下表の通りです。

住宅性能表示基準の断熱等性能等級でいうと、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、省エネ基準適合住宅は等級4、ZEH水準省エネ住宅は等級5となります。

なお、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅については基準が変更され、ZEH水準の等級5に変更となることが決まっています。

対象住宅ごとの環境性能の違い

地域	U_A 値						
	1	2	3	4	5	6	7
長期優良住宅	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
低炭素住宅	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
ZEH水準省エネ住宅	0.4以下	0.4以下	0.5以下	0.6以下	0.6以下	0.6以下	0.6以下
省エネ基準適合住宅	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87

	一次エネルギー消費量	
	長期優良住宅	低炭素住宅
長期優良住宅	—	
低炭素住宅	一次エネルギー消費量を省エネ基準より△10%以上削減	
ZEH水準省エネ住宅	一次エネルギー消費量を省エネ基準より△20%削減	
省エネ基準適合住宅	BEI ≤ 1.0	

注: BEIとは、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値

認定長期優良住宅と認定低炭素住宅

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。

認定低炭素住宅は、低炭素建築物新築等計画の認定の申請を行い、所管行政庁の認定を受けた住宅です。

長期優良住宅(新築)の認定基準の概要

劣化対策	劣化対策等級(構造躯体等)等級かつ構造の種類に応じた基準
耐震性	耐震等級(倒壊等防止)等級2
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級(専用配管)等級3
可変性(共同住宅等のみ)	躯体天井高さ2,650mm
バリアフリー性(共同住宅等のみ)	高齢者配慮対策等級(共用部分)等級3
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級4
居住環境	良好な景観の形成、地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたもの
住戸面積	一戸建住宅75㎡以上、共同住宅等55㎡
維持保全計画	一定の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定

低炭素住宅の認定基準の概要

必須項目	外皮の性能は省エネ基準と同等以上 一次エネルギー消費量は▲10%以上 低炭素化に資する措置を2項目以上講じること 等
選択的項目	節水対策 エネルギーマネジメント ヒートアイランド対策 建築物の低炭素化 標準的な建築物と比べて、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの