

Actus Newsletter(資産税)

令和4年度税制改正 住宅税制について



昨年の12月10日に令和4年度の税制改正大綱が公表されました。今回は、住宅にまつわる税制について改正項目のポイントをご紹介します。

■ 住宅ローン控除の見直し

適用期限が**令和7年12月31日まで4年延長**されるとともに、控除率や所得要件等が見直されます。控除率の見直しについては、住宅ローン控除の大半は毎年の控除額が住宅ローン支払利息額を上回る状況(逆ザヤ)が生じているとして以前より是正する旨が明記されており注目されていた改正項目となります。

改正点	内容
控除率	1%から 0.7% へ引き下げ
所得要件	3,000万円以下から 2,000万円以下 へ引き下げ
床面積要件	40㎡以上50㎡未満 である住宅で 令和5年末以前に建築確認を受けたもの の新築の取得等について引続き 適用可 (所得要件 1,000万円以下)
既存住宅要件	築年数要件が廃止され、新耐震基準に適合している家屋が適用対象(登記簿上の建築日付が昭和57年以降の家屋は新耐震基準に適合している とみなされる)
住民税控除	住宅ローン控除で控除額を引ききれない残額については、その年分の所得税の 課税総所得金額等の5%(9.75万円が上限) の範囲内で控除

借入限度額についても引き下げがされており、新築一般住宅の場合は4,000万円から3,000万円となります。その一方で、カーボンニュートラル実現に向けた措置として、住宅の**環境性能に応じた借入限度額の上乗せ措置**が講じられております。

対象建物		借入限度額(居住年)		控除期間
新築	一般住宅	3,000万円(R4・R5)	2,000万円(R6・R7) ※1	13年 ※2
	認定住宅	5,000万円(R4・R5)	4,500万円(R6・R7)	13年
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円(R4・R5)	3,500万円(R6・R7)	13年
	省エネ基準適合住宅	4,000万円(R4・R5)	3,000万円(R6・R7)	13年
中古	一般住宅	2,000万円(R4~R7)		10年
	認定住宅・省エネ住宅	3,000万円(R4~R7)		10年

※1 令和6年以降に建築確認を受ける住宅(登記上の建築日が同年6月30日以前のものを除く)又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降の住宅で一定の省エネ基準を満たさないものは適用不可

※2 令和6年~令和7年中に居住した場合は10年

【特別特例取得の取扱い】

新型コロナウイルスの経済対策として手当てされた**特別特例取得に該当する住宅の取得等**(消費税率10%、令和3年~令和4年中に居住、注文住宅は令和2年10月1日~令和3年9月30日、分譲・中古等は令和2年12月1日~令和3年11月30日の間に契約締結)に該当するときは、**令和4年居住の場合であっても**、今回の税制改正事項は適用されず、**控除期間13年、控除率1%**で住宅ローン控除の適用が可能となります。

■ 住宅取得等資金贈与 非課税措置の見直し

直系尊属からの住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、**非課税限度額の引き下げ**がされた上で、適用期限が**令和5年12月31日まで2年延長**されます。

新築等に係る契約の締結日	消費税率10%適用の新築等		左記以外	
	省エネ等住宅	左記以外	省エネ等住宅	左記以外
令和2年4月1日~令和3年12月31日	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
上記以外	1,000万円	500万円	1,000万円	500万円

- 改正後は**契約締結時期に関わらず**、延長された期間については一律の非課税限度額となります。
- 令和4年4月1日以後は**、受贈者の**年齢要件**が現行の**20歳以上**から**18歳以上**に引き下げられます。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得/ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！