

所得税関係

令和6年1月以降の 住宅ローン税額控除の留意点

1 はじめに

令和4年度税制改正では、「住宅ローン税額控除」について、省エネ性能等の高い認定住宅等につき、新築住宅等の借入限度額の上乗せ等の措置が講じられた。一方で、令和6年1月1日以後に新築住宅等に入居する場合の適用要件が厳格化されている。本稿では、令和4年度税制改正の内容を概観するとともに令和6年以後の住宅ローン税額控除の適用要件を確認する。

2 令和4年度税制改正

令和4年度税制改正では、住宅ローン税額控除として環境性能等が高い良質な住宅について、カーボンニュートラルを実現する等の観点から、各種の措置が講ずることとされた。具体的には、住宅ローン税額控除の適用期限を4年延長（令和7年12月31日までに入居した者が対象）したうえで、省エネ基準適合住宅である「認定住宅等」と、省エネ基準適合住宅に適合しない住宅（以下、「その他の住宅」という。）に区分したうえで、環境性能等が高い良質な住宅ほど借入限度額が高く設定された。控除率については、会計検査院による平成30年度決算検査報告における「住宅ローン金利が1%を下回る場合、毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払利息額を上回ることによって住宅ローンを組む必要がないのに住宅ローンを組む動機付けになること等」の指摘に対応する観点から、

0.7%（改正前1%）に見直された。なお、住宅ローン税額控除の適用対象者の所得要件は、合計所得金額2,000万円以下（改正前3,000万円以下）となった。

3 令和6年1月以降に入居する場合の留意点

原則として、令和6年1月1日以後に新築住宅等に入居する場合に「住宅ローン税額控除」を適用するのであれば、当該新築住宅等が省エネ基準適合住宅の適合が要件となる。当該住宅が、省エネ基準適合住宅であることの証明書として、建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士又は指定確認検査機関等が証明した「住宅省エネルギー性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」が必要となる。なお、令和6年1月1日以後に「その他の住宅」を新築等で取得した場合には、原則的には「住宅ローン税額控除」の適用対象外になるが、当該住宅が令和5年12月31日までに建築確認（確認済証又は検査済証により確認）を受けたことにつき、令和6年6月30日までに竣工済であることを登記事項証明書で確認ができた場合には「住宅ローン税額控除」の適用対象となる。ただし、この場合の借入限度額は2,000万円、控除期間は10年となる。

4 住宅ローン税額控除の適用に係る手続きの見直し

確定申告・年末調整で住宅ロ

ーン税額控除の適用を受けるためには、納税者は申告の際、金融機関等から交付された住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書（以下、「残高証明書」という。）を提出又は提示しなければならないこととされていたが、居住年が令和5年以後である者が、令和6年1月1日以後に確定申告・年末調整で適用を受ける場合には、申告利便の向上等の観点から、金融機関等は、毎年、残高証明書を納税者に交付するのではなく、年末残高の情報等を記載した調書を税務署に提出することとし、税務署はこの情報が記載された住宅ローン税額控除証明書を毎年納税者に交付することとなる。これに伴い、納税者による残高証明書の提出又は提示は不要となる。

5 おわりに

住宅ローン税額控除は、消費税率引き上げに伴う反動対策やカーボンニュートラルを実現する等の観点など、その時々々の社会情勢に伴い幾度となく制度改正・税制改正が行われてきた。

会計検査院からの指摘の解決策として、税額控除額を借入限度額に控除率0.7%で計算した金額と実際の住宅ローン借入利率で計算した金額のいずれか低い金額を税額控除額とすることで、「逆さや」問題の解決が図られると考える。

〔 右山研究グループ
税理士 小川 泰幸 〕