

住宅ローン控除(子育て世帯等に対する控除の拡充等)

1. 改正のポイント

(1)内容

- ①特例対象個人(夫婦のいずれかが40歳未満の者又は19歳未満の扶養親族を有する者)が、認定住宅等の新築等(※1)をして、2025(令和7)年中に入居した場合の控除対象借入限度額を上乗せする(1年延長)。
- ②床面積要件を40㎡以上とする緩和措置について、2025(令和7)年12月31日以前に建築確認済みの新築住宅を対象とする(1年延長)。

※1 認定住宅等の新築若しくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得又は買取再販認定住宅等の取得をいう。「認定住宅等」とは、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいい、「認定住宅」とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。「買取再販認定住宅等」とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいう。

		入居時期			
		2022(令和4)年 2023(令和5)年	2024(令和6)年	2025(令和7)年	
控除対象借入限度額	新築・買取再販	認定住宅	5,000万円	4,500万円 特例対象個人 5,000万円	4,500万円 【改正①】特例対象個人 5,000万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 特例対象個人 4,500万円	3,500万円 【改正①】特例対象個人 4,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 特例対象個人 4,000万円	3,000万円 【改正①】特例対象個人 4,000万円
	一般住宅	3,000万円	0円 (2023(令和5)年までに建築確認を受けた新築住宅に限る(※))		
	中古	認定住宅・省エネ基準適合住宅 ・ZEH水準省エネ住宅	3,000万円		
一般住宅		2,000万円			
控除率		0.7%			
控除期間	新築・買取再販	13年(一般住宅は2024(令和6)年以降の入居の場合10年)			
	中古	10年			
所得要件 (適用対象者の適用を受ける年分)		合計所得金額が2,000万円以下			
床面積要件		50㎡以上 合計所得金額が1,000万円以下の場合 40㎡以上 【改正②】(2025(令和7)年(改正前は2024(令和6)年)までに建築確認を受けた新築住宅に限る)			

(※)2024(令和6)年1月1日以後に建築確認を受けた場合においても、登記簿上の建築日付が2024(令和6)年6月30日以前であれば適用対象

住宅ローン控除(子育て世帯等に対する控除の拡充等)

1. 改正のポイント

(2)住宅ローン控除を最大限に活用するための当初借入金額

住宅ローン控除の税額控除を最大とするためには、控除期間最終年である13年目(10年目)の年末ローン残高が控除対象借入限度額と同額残っている必要がある。

【前提:金利0.5%・返済期間35年・元利均等返済】

控除対象借入限度額	5,000万円	4,500万円	4,000万円	3,500万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円
控除期間	13年	13年	13年	13年	13年	10年	10年
当初借入金額	7,707万円	6,936万円	6,165万円	5,395万円	4,624万円	4,099万円	2,733万円
控除額(年)	35万円	31.5万円	28万円	24.5万円	21万円	21万円	14万円
控除合計額	455万円	409.5万円	364万円	318.5万円	273万円	210万円	140万円

表の見方：例えば、控除期間最終年である13年後の借入残高が5,000万円となる当初借入金額は7,707万円である。

その場合に毎年35万円、13年間の合計で455万円の税額控除が受けられる。

住宅ローン控除(子育て世帯等に対する控除の拡充等)

2. 実務のポイント

- 特例対象個人(夫婦のいずれかが40歳未満の者又は19歳未満の扶養親族を有する者)が、認定住宅等の新築等をした場合にのみ、控除対象借入限度額の上乗せがある。
- 特例対象個人であっても、中古物件を取得した場合には、控除対象借入限度額の上乗せはない。
- 特例対象個人に該当しない場合(単身者、子供のいない40歳以上の夫婦等)には、控除対象借入限度額に係る改正の恩恵はない。
- 年齢又は配偶者若しくは扶養親族に該当するかどうかの判定は、12月31日(これらの方が年の途中で死亡した場合には、その死亡の時)の現状による。