

個人所得課税 住宅ローン控除

1. 改正の概要

(1)住宅ローン控除の全体像(概要)

項目	主な要件	床面積要件	所得要件 (適用対象者の 適用を受ける年分)	契約要件		入居時期			
				・居住用家屋の新築	・分譲住宅(※)の取得 ・既存住宅の取得 ・増改築等 (※)居住用家屋で建築後使用 されたことのないもの	2019年 (令和1年)	2020年 (令和2年)	2021年 (令和3年)	2022年 (令和4年)
改正前	原則	50㎡以上	合計所得金額が 3,000万円以下	—	—	控除期間10年			
	消費税率10%引上げに伴う反動減 対策の上乗せ措置 (控除期間13年間) ※令和元年度税制改正			—	—	【2019年(令和元年)10月1日から2020年(令和2年)12月31日 までに入居】 控除期間13年			
	コロナ特例 (新型コロナウイルス感染症の影響 を踏まえた上乗せ措置の弾力化) ※令和二年法律第二十五号第六条			2020年(令和2年)9月30日 までに契約	2020年(令和2年)11月30日 までに契約	【2021年(令和3年)12月31日までに入居】 控除期間 13年			
改正後	消費税率10%引上げに伴う反動減 対策の上乗せ措置である控除期間 13年間の措置を延長	50㎡以上	合計所得金額が 3,000万円以下	2020年(令和2年)10月1日 から 2021年(令和3年)9月30日 までに契約	2020年(令和2年)12月1日 から 2021年(令和3年)11月30日 までに契約	【2021年(令和3年)1月1日から2022年(令和4年)12月31日 までに入居】 控除期間13年			
		40㎡以上 50㎡未満	合計所得金額が 1,000万円以下						

(2)控除期間を13年間とする住宅ローン控除の延長

住宅の取得等に係る消費税が10%の場合に住宅ローン控除の控除期間を13年間とする特例を延長する。居住用家屋を新築する場合は2020年(令和2年)10月1日から2021年(令和3年)9月30日、分譲住宅(居住用家屋で建築後使用されたことのないもの)若しくは既存住宅を取得する場合又は増改築等をする場合は2020年(令和2年)12月1日から2021年(令和3年)11月30日の間に契約が締結されており、かつ、2022年(令和4年)末までに入居することを要件として特例が受けられる。

種類	契約時期	入居時期	消費税率
・居住用家屋の新築	2020年(令和2年)10月1日 ～2021年(令和3年)9月30日	2021年(令和3年)1月1日 ～2022年(令和4年)12月31日	10%
・分譲住宅(※)の取得 ・既存住宅の取得 ・増改築等	2020年(令和2年)12月1日 ～2021年(令和3年)11月30日		

(※)居住用家屋で建築後使用されたことのないもの

(3)床面積要件の緩和

上記(2)に該当する場合で床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅についても対象となる(適用対象者の適用を受ける年分の合計所得金額が1,000万円以下である場合に限る)。

	原則	改正後(追加)
床面積要件	50㎡以上	40㎡以上50㎡未満
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 3,000万円以下	合計所得金額が 1,000万円以下

床面積の判定(登記簿)	
形態	判定面積
マンション	専有部分のみ
店舗併用住宅等	店舗等の部分も含めた全体(注)
夫婦や親子など共有住宅	共有持分を含めた建物全体

(注)2分の1以上が自己の居住用であること

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

(参考)

住宅の取得等に係る消費税が10%の場合の住宅ローン控除は、入居年から10年目までは①の金額、11年目から13年目までは①又は②のいずれか少ない金額を住宅借入金等特別税額控除額として所得税から控除できる。

【一般住宅(認定長期優良住宅等を除く)の場合のイメージ】



2. 適用時期

2021年(令和3年)1月1日から2022年(令和4年)12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用する。

3. 実務上の留意点

本特例の適用を受けるためには、契約時期が重要となる。

4. 今後の注目点

住宅ローン控除の控除率(1%)を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れているケースが多く、その場合、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っていること等、会計検査院から指摘がある。この点につき、「令和4年度税制改正において控除額や控除率のあり方を見直す」と大綱に記載あり。