

新しい住宅ローン控除とは？

⇒各年末のローン残高の0.7%を10～13年間還付します、という制度です。

①住宅ローン控除（所得税）（新築住宅及び「買取再販住宅」の場合）赤字は子育て特例対象個人

居住年	区分	年末ローン残高上限	控除率	控除期間	各年の控除限度額	最大控除額
2024年	認定住宅	4,500万円(5,000万円)	0.7%	13年	31.5万円(35万円)	409.5万円(455万円)
	ZEH住宅	3,500万円(4,500万円)			24.5万円(31.5万円)	318.5万円(409.5万円)
	省エネ住宅	3,000万円(4,000万円)			21万円(28万円)	273万円(364万円)
	一般住宅	適用なし(一部2,000万円※)		10年	14万円	140万円
2025年	認定住宅	4,500万円	0.7%	13年	31.5万円	409.5万円
	ZEH住宅	3,500万円			24.5万円	318.5万円
	省エネ住宅	3,000万円			21万円	273万円
	一般住宅	適用なし(一部2,000万円※)		10年	14万円	140万円

注：上記の金額は新築住宅及び「買取再販住宅」の場合の金額であり、**一般中古住宅の取得及び増改築等における借入限度額及び控除期間は残高上限一般2000万円**（認定住宅等3000万円）**控除期間10年の最大控除額140万円**（認定住宅等210万円）が2025年まで続きます。

※2024年7月1日以降建築された住宅等（2023年12月31日までに建築確認を受けたものを除く）のうち一般住宅については住宅ローン控除の対象外

②住宅ローン控除（住民税）

2022年1月1日以降の居住者の控除限度額 → 所得税の課税総所得金額等×5%（最高9.75万円）

TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2024/01 月号

ローン控除の改正と省エネ性必須化

ローン控除は昨年と同額に 新築は省エネ性必須に

今月は2024年度税制改正第1弾、住宅ローン控除の改正について解説します。

住宅ローン控除については皆様お馴染みの制度だと思いますが、2022年に大きく変更になり、2022～2023年の居住に比し2024～2025年の居住でローン残高上限が下がることになっていました。不動産業界お得意の「今買った方が得ですよ」感をこの2年間出すことができていたということです。これが、「**子育て特例対象個人**」に限りローン残高上限が**2024年居住の場合も下がらない**ということになり、はれてまた1年このセールストークが使えます。また、コロナ特例で対象となった**40㎡以上50㎡未満**の物件についても「**2024年までに建築確認を受けた省エネ性を満たす新築住宅**」まで延長され、来年も延長見込みのためほぼ恒久化する流れとなりそうです。ちなみに、「**子育て特例対象個人**」とは①夫婦のどちらかが**40歳未満**②**19歳未満**の扶養親族がいる人、を指します。

つまり、実際子育てしている人か、将来子供ができるかもしれない夫婦、ということですがそれを40歳で明確に区切っていることとなります。このご時世炎上しそうな内容ですが今のところ世間にはバレていません(笑)。

ところで、ローン控除では今年からより影響が大きい変更があります。それは、数年前に決まっていた**省エネ性を満たしていない住宅についてローン控除の対象外とすること**です。**対象外となるのは原則2024年以降建築確認を受けるものなので新築住宅に限られます**。今後建てるものは省エネ性を満たしてね、ということです。厳しい要件ではありませんがそもそも評価を受けないといけなため今後新築マイホームを購入する場合には性能評価を受けているか確認必須でしょう。ただ、この話は**中古物件には関係ありません**。中古を全て縛ることはさすがに厳しかったためですが、**結果適用対象外の新築物件が中古になると適用対象に化けるということに…**

今月のコメント

皆様、本年もよろしくお願ひいたします。

新年早々大地震に飛行機事故など暗いニュースが続きました。飛行機事故などとても信じられない映像で一気に酔いが覚めました。何かしらのアクシデントなのでしょうが、重大事故につながる点ですから二重三重に対策を取っているものだと思っておりましたので昔ながらの人任せのシステムに正直驚きました。よくぞ今まで事故が起こらなかったものです。

そういえば個人的にも今年の本厄でしたので、新年のお参りで厄除けグッズを揃えました。信仰などすべて皆無の人間ですが厄年だけは減多にないことなので気になります。まさに苦しいときの神頼みです。この1年無事に乗り越えられることを願っています。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp