

## 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<br>(5,000万円) | 0.7% | 13年  | 31.5万円<br>(35万円)   | 409.5万円<br>(455万円)   |
|       | ZEH住宅 | 3,500万円<br>(4,500万円) |      |      | 24.5万円<br>(31.5万円) | 318.5万円<br>(409.5万円) |
|       | 省エネ住宅 | 3,000万円<br>(4,000万円) |      |      | 21万円<br>(28万円)     | 273万円<br>(364万円)     |
|       | 一般住宅  | 適用なし<br>(一部2,000万円)※ |      | 10年  | 14万円               | 140万円                |
| 2025年 | 認定住宅  | 4,500万円<br>(5,000万円) |      | 13年  | 31.5万円<br>(35万円)   | 409.5万円<br>(455万円)   |
|       | ZEH住宅 | 3,500万円<br>(4,500万円) |      |      | 24.5万円<br>(31.5万円) | 318.5万円<br>(409.5万円) |
|       | 省エネ住宅 | 3,000万円<br>(4,000万円) |      |      | 21万円<br>(28万円)     | 273万円<br>(364万円)     |
|       | 一般住宅  | 適用なし※                |      | -    | -                  | -                    |

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

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-6455-4187

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

2025/01 月号

## ローン控除は昨年と全く同じ。来年は…？

## ローン控除は昨年と同様に

今月は2025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、元々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が、昨年度改正で2024年居住でも「子育て特例対象個人」に限りローン残高上限が下がらないこととされており、この1年間不動産業界お得意の「今買った方が得ですよ」のセールストークが使えていました。そして今回また2025年居住の場合にも残高上限が下がらないこととなりましたので、結局この4年間ほぼ同じ制度になりました(笑)

また、コロナのどさくさ紛れで対象となった40㎡以上50㎡未満の物件についても「2025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、ほぼ恒久化する流れとなりそうです。

## 来年はまた大幅な改正か

なお、「子育て特例対象個人」とは①夫婦のどちらかが40歳未満、または②19歳未満の扶養親族がいる人、を指し、こちらも変更はありません。

また、上図にあるとおり新築の場合、2024年7月以降竣工した住宅で省エネ性を満たしていないものは原則ローン控除適用不可、となっていますので、今年の入居の新築物件で省エネ性を満たしていないものはほぼローン控除の適用がないことになります。ローン控除については2024/10号で現制度の再確認を行っていますのでそちらもご参照ください。

前述のとおりローン控除の現制度は今年で終わりとなります。来年からはまた大幅に内容が改正されると思われますが、今年の後半に取得した物件は2026年に居住開始すると新制度が使える可能性が高いので有利選択ができる余地があります。年の後半にマイホームを購入する方は要検討です。

## 今月のコメント

皆様、本年もよろしくお願いいたします。

新事務所にもすっかり慣れ仕事に邁進しておりますが、まだこの辺りの土地勘がなくたまに苦労します。今の事務所は外苑西通り沿いなのですが、特に今の事務所の辺りの通りを「青山キラー通り」と呼ぶそうです。なぜ青山キラー通りと呼ぶのかというと昔墓地が近くにあってから雑誌等で冗談交じりにキラー通りと名付けて紹介したところそれが浸透してしまった、ということなのですが、お恥ずかしながら私はこの辺りに今まで縁がなかったので名前すら聞いたことなく、お客様から青山キラー通り沿いですね？と聞かれても分かりませんとかお答えできませんでした。今後は外苑西通りではなく青山キラー通り沿いです、と紹介したいと思います(笑)

付近には神宮いちょう並木（まだ行けておりません(笑)）があったり、青山墓地があったりするので、詳しい方は詳しいようによくお勤めのお店などを教えて頂いております。数年もすれば多少詳しくはなると思いますが、いずれ付近のお勤めのお店など紹介できるようにしておきたいと思います。

税理士 岡本勲

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)

東栄税理士法人