

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 (5,000万円)		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※		-	-	-

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 来年はまた大幅な改正か

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 m²以上 50 m²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。**

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たこと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、ということのようですが、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し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)）があつたり、青山墓地があつたりするので、詳しい方は詳しいようでよくお勧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ので、いずれ付近のお勧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

東栄税理士法人