

## <2022 年税制改正大綱 住宅ローン減税改正は得？損？>

FPネットワーク神奈川会員 内田 敬之

2022 年度の税制改正大綱が示されました。住宅ローン減税改正では、控除率引き下げ、および対象となるローン残高上限の引き下げが負担増の要因となる一方で、控除期間の延長、優遇対象となる住宅の種類の拡大が行われています。新たに優遇対象となる「省エネ基準適合住宅」は概ね新築戸建てで 9 割、新築共同住宅で 7 割が基準を満たしており、多くの住宅が優遇を受けられる見込みです。また、ローン残高あるいは支払い税額が少ない世帯では減税メリットをフルに受けられないため、控除率引き下げのデメリットよりも控除期間延長のメリットが大きくなります。

### ■ 住宅ローン減税改正の背景

住宅ローン減税は昨年度大綱で改正の方向が示されていたもので、金利低下のもとで住宅ローンの金利負担分を減税額が上回る、いわゆる「逆ざや」が会計検査院に問題視されたことが発端となっています。減税額の上限を金利負担分とするキャップ制の導入も議論されましたが、事務の煩雑さ等の観点から一律で控除率を引き下げる形に落ち着きました。

### ■ 住宅ローン減税改正の内容

今回の住宅ローン減税の改正によって控除額算定にあたってローン残高に乗じる控除率が引き下げられる(1%→0.7%)ほか、対象となるローン残高の上限が引き下げられています。また、減税を受けるための所得要件が 3000 万円→2000 万円に引き下げられていて、従前より減税額および対象者が縮小する方向になっています。一方で、ローン控除の期間は 10 年→13 年に延長されているほか、残高上限の優遇が受けられる住宅の種類が増えています。従前は優遇を受けられる長期認定優良住宅とその他の一般住宅のみでしたが、ZEH（ネットゼロエネルギーハウス）と省エネ住宅の 2 つが追加されています。認定基準の厳しい順に長期認定優良住宅、ZEH、省エネ住宅となっており、控除上限もこの順に大きく設定されています。

**NPO 法人 FP ネットワーク 神奈川**

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

## ■ 住宅ローン減税改正は得か損か

認定基準に該当しない一般住宅については、最大減税額が縮小されるなど基本的に減税縮小方向での改正となり損となります。一方で、環境配慮型住宅に大きめの控除が導入されており、特に省エネ住宅はカバー範囲が広く、新築住宅に占める割合は戸建てで9割弱、共同住宅で7割程度(※1)に上っています。新築でみると現行制度の一般住宅の最大控除額は400万円ですが、新制度の省エネ基準を満たした場合の最大控除額は364万円と減税額の縮小度合いはさほど大きくありません。また、ローン残高が少ない、あるいは対象となる所得・住民税が控除率1%分に満たないために最大控除額まで恩恵をフルに受けられていない世帯にとっては、控除率引き下げのマイナス影響は小さく、控除期間延長の恩恵が大きくなります。このような場合、今回の改正が得になる世帯も相応にあるものと思われます。

※1(国土交通省資料 P33、P73 <https://www.mlit.go.jp/common/001229009.pdf>)

### 控除上限額

		現行	22年～23年
控除率		ローン残高 ×1%	ローン残高 ×0.7%
控除期間		10年	新築13年 中古10年
所得要件		3千万円以下	2千万円以下
新築	認定住宅	500万円	455万円
	ZEH	-	410万円
	省エネ基準	-	364万円
	一般住宅	400万円	273万円
中古	認定住宅	-	210万円
	一般住宅	200万円	140万円

### 中間層（年収600万円）の減税額

借入額4,200万円、返済期間35年、省エネ住宅購入、借入金利0.7%、夫婦と子2人の前提

【現行】控除率1%  
控除期間10年の場合

総減税額 約295万円

減税恩恵ない部分

住民税+所得税

【改正後】控除率0.7%  
控除期間13年の場合

総減税額 約305万円

減税恩恵ない部分

住民税+所得税

※令和4年度税制改正の大綱（財務省）を参考に筆者作成

[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf)

## ■ 今後の住宅ローン減税改正の動向

2024年以降は新築住宅について減税縮小方向での改正が予定されています。基本的には住宅ローン減税制度は縮小方向に向かっていることは間違いなさそうです。将来的には再改正を加えたうえで延長されることも想定されますが、その際には省エネ・脱炭素基準の厳格化等を通じて、より環境性能の高い住宅の取得を促すような条件が付与される形が考えられます。

# NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町7-42 八洲学園横浜ビル7階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp