

事務所コラム

2023年2月20日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

令和4年分確定申告 住宅ローン控除初年度にご用心

今回が初年度の方は要注意

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築・取得・増改築等をして、一定の要件を満たす場合、年末借入残高を基にして計算した金額を所得税額から控除する「住宅借入金等特別控除」が受けられます。

去年の令和4年に居住開始した場合については、税制改正で条件が複雑化した上に「契約日が一定期間の場合は特別に異なる条件になる」といったルールがあり、例外的にパターンが多くなっています。

令和3年条件で控除が受けられるパターン

令和4年に居住開始した場合に適用される住宅ローン控除制度には、令和3年条件(特別特例取得)が適用されるものと、令和4年改正が適用されるものがあります。

令和3年条件(特別特例取得)とは

- ①消費税額等の税率が10%であり、かつ
- ②新築(注文住宅)の場合は令和2年10月1日から令和3年9月30日までの期間、分譲住宅または中古住宅の取得の場合は令和2年12月1日から令和3年11月30日までの期間に契約している

上記の条件を満たしている住宅です。

令和4年改正の住宅ローン控除と大きく異なるのは控除率で、新制度は0.7%に対し

て、令和3年条件に適合するものは1%となっています。

合計所得金額の制限にも差があります

令和3年条件に該当する住宅ローン控除の場合は、合計所得金額が3,000万円以下であれば控除が受けられるのに対し、令和4年以降の住宅ローン控除は、合計所得金額が2,000万円以下でないと控除が受けられません。

なお、床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満である特例住宅等の場合、特別特例取得であっても令和4年以降の住宅ローン控除でも、合計所得金額が1,000万円以下でないと控除が受けられません。

控除額の最大額も異なります

最大控除となる借入限度額は令和3年条件の場合は認定長期優良住宅等が5,000万円、その他の一般住宅4,000万円ですが、令和4年改正は新たにZEH水準省エネ住宅4,500万円、省エネ基準適合住宅4,000万円(その他一般住宅は3,000万円)の最大控除額設定が追加されています。

年々枠組みが複雑になる印象のある住宅ローン控除ですが、去年居住開始された方については特に注意が必要です。



中古耐震基準要件や住民税からの控除額など、他にも違いがあります。