

# 事務所コラム

2023年8月9日(水)

〒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](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 新築・中古・買取再販の 住宅ローン控除

### 借入限度額が変動します

住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)は、個人が住宅ローン等を利用して、マイホームの新築、取得または増改築等をしたものについて、住宅ローン等の年末残高に応じて自己の居住の用に供した年以後の各年の所得税を減らしてくれる制度です。

今年、令和5年に居住開始した場合と、令和6・7年居住開始の場合では借入限度額に差異があります。

### 借入限度額(新築・買取再販)

住宅区分	令和5年	令和6・7年
長期優良住宅等	5,000万円	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円
その他住宅	3,000万円	0円(2,000万円)※

各区分の住宅については13年間控除が受けられますが、例外として※印部分については、令和5年12月31日までの建築確認を受けたものか令和6年6月30日までに建築されたものについては借入限度額2,000万円として10年間の控除が受けられ

ます。また、特例居住用家屋(床面積40平方メートル以上50平方メートル未満等の条件に適合するもの)に該当する場合は令和5年12月31日までに建築確認を受けたものが対象となります。

### 中古住宅を取得した場合は来年も同条件

中古住宅を取得した場合の控除期間は令和5・6・7年とも10年となっており、借入限度額は長期優良から省エネ基準適合までが3,000万円、一般の中古住宅が2,000万円となっています。

### 買取再販住宅は借入限度額が新築と同条件

業者が中古住宅を買い取り、リフォーム等を施したうえで販売される買取再販住宅に関しては、借入限度額については新築と同条件になります。

なお、買取再販住宅については、住宅ローン控除適用要件が「住宅新築日から10年以上経過」「業者の取得日から2年以内を取得」「特定増改築等費用が売買価額の20%(300万円超の場合は300万円)以上」等となっています。



リノベーション住宅は新築よりはお手頃で、活況を呈してきているみたいです。