

# MONEY FOR PRESIDENT

## 高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー  
高橋 学



53歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

## 大綱で読む2022年度の税制改正(暮らし編)

### 住宅ローン控除の特例が延長

こんにちは、高橋学です。まだまだ寒さは続きますが、今年も頑張っていきましょう。先月は、2022年度の税制大綱の発表を受けて、企業経営に関わる税制改正について紹介しました。そこで、今回は暮らしに関わる税制改正について見ていきます。

今回もっとも注目すべきポイントが、住宅ローン控除の特例の延長です。2021年度までの住宅ローン控除の特例は、消費税率が8%から10%に上がった影響を加味して設定された内容で、年末ローン残高の1%を原則10年間減税する仕組みでした。入居が2021年12月まで対象でしたが、今回、2025年末まで4年延長されることが決まりました。

ただし、控除率は年末ローン残高の1%から0.7%に引き下げとなりました。他にも所得要件は2,000万円以下に、減税規模は最大455万円(長期優良住宅の場合)に引き下げられます。その一方で、控除期間は今まで新築・中古とも原則10年だったものが、新築は原則13年に引き延ばされます(中古住宅は10年で据え置き)。

### 借入残高の上限基準が4段階に分類へ

加えて今回の住宅ローン控除の特例の大きな変更点が、控除対象となる借入残高の上限基準が4段階になったことです。これまでは、長期優良住宅で5,000万円、その他で4,000万円の2段階でした。これが①長期優良住宅(5,000万円)、②ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)(4,500万円)、③省エネ基準適合住宅(4,000万円)、④その他(3,000万円)の4段階に分類されました。長期優良住宅の上限額は据え置きですが、新たな基準として導入されたZEHは4,500万円と実質引き上げ、その他の住宅は上限が3,000万円へと引き下げられました。マンションの場合、その他に分類されるケースが多いため、注意が必要です。

住宅ローン控除の延長の他にチェックしておきたいのが、資産課税に関する改正です。住宅資金贈与を受けた場合の贈与税非課税措置は、2023年12月末まで2年延長されることとなりました。また、2022年限りの措置として、固定資産税額の抑制策として、商業地等に限り、課税標準額を地価上昇幅の半額に抑えられます。

M

図表1 2022年度 暮らしに関わる税制改正の主なポイント

#### 個人所得課税

- 1 住宅ローン控除の特例の延長等  
特例の適用期限を2025年末まで4年延長する。

控除率を1%→0.7%に引き下げ。新築住宅については控除期間を10年→13年に延長。このうち、一般住宅の借入限度額は4,000万円→3,000万円と縮小。①長期優良住宅、②ZEH水準省エネ住宅、③省エネ基準適合住宅、④一般住宅の4段階によって借入限度額に差を設けた。

#### 資産課税

- 2 住宅資金贈与を受けた場合の贈与税非課税措置について、2023年12月末まで2年延長する。  
耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋は1,000万円、その他住宅は500万円を上限とする。
- 3 2022年限りの措置として、固定資産税額の抑制策を講ずる。商業地等に限り、課税標準額を地価上昇幅の半額に抑える。

図表2 住宅ローン減税、こう変わる

控除率	年末ローン残高の1%	➡	年末ローン残高の0.7%	縮小
減税期間	新築……原則10年	➡	原則13年	拡大
	中古……原則10年	➡	原則10年	維持
減税規模	最大500万円 (長期優良住宅の場合)	➡	最大455万円(同)	縮小
所得要件	3,000万円以下	➡	2,000万円以下	縮小
入居期限	2021年中	➡	2025年まで	拡大

(出所)財務省「令和4年度税制改正の大綱の概要」などの資料をもとに当社作成