

子育て世帯等の住宅ローン減税の拡充

24-003号

通巻:0255

子育て世帯への支援強化の必要性や、急激な住宅価格の上昇等の状況を踏まえて閣議決定された令和6年度税制改正にて住宅ローン減税の制度が盛り込まれましたので、今回は住宅ローン減税のについて紹介させていただきます。

税制改正の概要

①若者夫婦や子育て世帯が令和6年に入居する場合には一定の上乗せ措置を講ずることで、令和4・5年入居の場合の水準（年末ローン残高 ①長期優良住宅・低炭素住宅：5,000万円、②ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、③省エネ基準適合住宅：4,000万円）が維持されます。

②新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置（合計所得金額1,000万円以下の年分に限る。）について、建築確認の期限を令和6年12月31日（改正前：令和5年12月31日）に延長する。

①今回の改正において令和6年以降入居の場合についてこの住宅ローンの上限を引き下げるようになっていましたが、子育て世帯及び若者夫婦世帯が令和6年に入居する場合、新築等の認定住宅においては500万円、ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅においては1,000万円を引き上げることで、令和5年入居分と同額に据え置かれることになりました。

②また所得要件はありますが床面積が50㎡に満たない物件でも、40㎡以上あれば適用できることとなりました。不動産価格が上昇している中で、狭小物件にも対応できることや、駅近のマンションが子育て世帯に人気であることを考慮した改正となります。

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。

		<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入限度額	新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅			3,000万円	
		その他の住宅			2,000万円	
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、 <u>2024(R6)年までに建築確認:40㎡【今回改正内容】</u> (所得要件:1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

子育て世帯とは・・・

<定義>

子育て世帯及び若者夫婦世帯とは、

- ①本人が40歳未満で配偶者のいる方
- ②本人が40歳以上で40歳未満の配偶者のいる方
- ③年齢19歳未満の扶養親族を有する方
となります。

上記の年齢については入居年の12月31日時点の年齢。

改正前の情報が下記になります。

住宅ローン減税の概要について(令和4年度税制改正後)

- 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

新築/既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽²⁾
	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	
	その他の住宅 ⁽²⁾	3,000万円	0円 ⁽²⁾	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

(2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

【主な要件】

- ①自らが居住するための住宅
- ②床面積が50㎡以上(*)
- ③合計所得金額が2,000万円以下(*)
- ④住宅ローンの借入期間が10年以上
- ⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居
- ⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等

(*)令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上。

～コメント～

住宅ローン減税については縮小傾向でありましたが、今回の改正で、子育て世帯等には令和5年分と同様に据え置かれる事となりました。また政府が環境性能の高い住宅を普及させることを目標として掲げている為、その上限額も住宅の種類により異なります。住宅ローンを組む方にとってはメリットの大きい制度であることは変わりませんが、要件が細かく、注意が必要と思われます。