

医療税務

つうしん

No.102

株式会社 **ムトウ** コンサルティング統括部
 札幌市北区北11条西4丁目1番地 電話(直通)011-728-6114
<https://www.wism-mutoh.jp/business/consulting/>
 令和4年4月

Q1

令和4年度税制改正大綱では、住宅ローン控除に関して数多くの改正事項があったと聞きましたが、どのように変わったのか、改正内容を教えてください。

A

ポイント

1. 令和4年度税制改正大綱では住宅ローン控除について、控除率が1%から0.7%に、対象者の所得要件が3,000万円以下から2,000万円以下にそれぞれ引き下げられた。
2. 新築住宅の控除期間を原則13年に延長し、住宅の性能等に応じ借入限度額を上乗せするなど制度を省エネ住宅の取得を促す仕組みに変えて、適用期限が4年延長された。

1 令和4年度税制改正大綱による住宅ローン控除の改正

(1) 住宅ローン控除改正の概要

令和4年度税制改正大綱では、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」についてきめ細かい見直しが行われ、大きく変わることになって、適用期限が令和7年12月31日まで4年延長されました。

今年度改正の大きな特徴は、控除率の縮小と控除期間の延長などを組み合わせ中間所得層を手厚く支援する仕組みにしたこと、カーボンニュートラルの実現に向けて省エネルギー住宅の普及を促し、減税対象となる借入限度額を住宅の環境性能に応じて細かく分けていることがあげられます。

【改正措置の概要】

①控除率	1%から0.7%に引下げ(会計検査院の指摘への対応として、住宅ローン金利の低下による逆ザヤを是正)
②借入限度額	2の全体像の通り、新築住宅については令和6・7年縮減省エネ性能・耐久性が優れた住宅の限度額引上げ、その他の住宅は据置き・引下げ消費税率引上げに伴う反動減対策としての借入限度額の上乗せ及び控除期間の3年延長措置は終了
③控除期間	新築及び買取再販住宅は原則10年(13年)から13年に延長(控除率は13年間通して一律0.7%) 中古住宅は改正前と同様10年
④所得要件	合計所得金額3,000万円以下から2,000万円以下に引下げ(床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅については1,000万円以下)
⑤床面積	原則50㎡以上 令和5年12月末までに建築確認を受けた新築住宅については、所得1,000万円以下の購入者は40㎡以上50㎡未満でも適用対象となる
⑥中古住宅の築年数要件撤廃	「登記簿上の建築日付が昭和57年以降の家屋を新耐震基準に適合している住宅家屋とみなす」に緩和
⑦借入金の年末残高証明書の提出不要	令和5年以後入居で令和6年以後に行う確定申告、年末調整について適用(取引銀行等が借入金年末残高などの必要事項を記載した調書を作成し、税務署に提出する)
⑧住民税からの控除上限	最高136,500円(所得税の課税所得金額等の7%) / 年から最高97,500円(同5%) / 年に縮減

(2) 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の延長、見直し

居住の用に供した年分に適用される税額控除の特例措置について、適用期限が令和5年12月31日まで2年延長されるとともに、対象住宅にZEH水準省エネ住宅が追加されました。

(注) 認定住宅等の新築等に係る住宅ローン控除を適用する場合には、本特例は適用できない。

	居住年	認定住宅の範囲	控除対象限度額※	控除率	最大控除限度額
改正前	平成26年～令和3年	認定住宅(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅)	650万円	10%	65万円
改正後	令和4年・令和5年	認定住宅(同上) ZEH水準省エネ住宅	650万円	10%	65万円

※ 認定住宅等の新築等に係る消費税が8%又は10%以外の場合の控除対象限度額は500万円。

2 住宅ローン控除制度の令和4年度税制改正大綱による改正前後の全体像

借入限度額及び控除期間	新築・買取再販	認定住宅	改正前	改正後	
			入居時期	入居時期	
			令和3年	令和4年・5年	令和6年・7年
新築・買取再販	認定住宅		5,000万円/13年	5,000万円/13年	4,500万円/13年
	ZEH水準省エネ住宅(※1)		—	4,500万円/13年	3,500万円/13年
	省エネ基準適合住宅		—	4,000万円/13年	3,000万円/13年
	その他の住宅		4,000万円/13年	3,000万円/13年	2,000万円/10年(※2)
中古	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅		—	3,000万円/10年	
	その他の住宅		2,000万円/10年	2,000万円/10年	

控除率	1%	0.7%
所得要件	3,000万円以下	2,000万円以下
床面積要件	50㎡以上 所得金額1,000万円 以下の場合40㎡以上	50㎡以上 所得金額1,000万円以下の場合40㎡以上 (令和5年迄に建築確認を受けたものに限る)

- (※1) ZEH水準省エネ住宅(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、住まいのエネルギー収支をゼロにすることを旨とした住宅のこと(高断熱・高气密で省エネし+高効率な設備でエネルギーを抑え+太陽光発電などでエネルギーを創る≦エネルギー収支ゼロ)。
(※2) 令和6年以後に建築確認を受ける家屋で登記簿上の建築日付が6年7月以降のものは0円(住宅ローン控除の適用は、省エネ基準を要件化し、認定住宅等に限られる。)

Q2

亡くなった母が住んでいた家を相続しましたが、現在空き家になっています。空き家譲渡の特例があると聞きましたが、制度の概要、適用できる要件等を教えてください。

A

ポイント

1. 空き家特例は、相続によって取得した空き家を一人暮らしの被相続人の死亡日から3年後の12月末までに譲渡したとき譲渡所得から最高3千万円控除できるものです。
2. 被相続人が土地建物を取得したときの金額が不明の場合には、概算取得費で計算することになりますが、この特例が適用できると譲渡所得の抑制効果が大きくなります。

1 「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」の概要

(1) いわゆる「相続空き家の3,000万円特別控除」の概要

対象者	相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地等を取得した者
対象財産	被相続人居住用家屋又はその敷地等(相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがあるものは対象外となります)
譲渡要件	相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、①被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その家屋及び敷地を譲渡した場合(譲渡時に耐震基準を満たしている耐震リフォームをしない場合を含む)又は②被相続人居住用家屋の取壊し後にその敷地を譲渡した場合
価額制限	譲渡価額が1億円を超えないこと
適用期間	平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間の譲渡

(2) 被相続人居住用家屋とは

相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件すべてに当てはまるものをいいます。

- 1 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること。
- 2 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- 3 相続の開始の直前において被相続人が一人で住んでいたこと。

なお、次の2つの要件を満たした場合も被相続人が相続開始の直前に居住していたものとして認められます。

- ① 被相続人が介護保険法に規定する要介護・要支援認定を受け老人ホーム等に入所し、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所をしていたこと。

老人ホーム等とは、認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居(グループホーム)、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護医療院、サービス付き高齢者向け住宅、障害者支援施設、障害者共同生活援助を行う住居をいいます。

- ② 被相続人が、その家屋について一定の使用(一時滞在使用、家財道具等の保管等)がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

2 制度創設の背景および特例の適用効果が大きい場合

(1) 制度が創設された背景及び制度趣旨

- ① 空き家が年々増加するなか、地域社会に悪影響を及ぼすのは特に古い戸建て住宅であり、その多くは相続がきっかけで空き家になっていることから、平成28年度税制改正で空き家処分の促す「被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設されました。
- ② 制度に該当する空き家を譲渡しようとする場合、耐震リフォームを行って新耐震基準を満たす必要があり、そのためには500万円程度の費用がかかります。しかも古い建物であればすんなり譲渡できるとはかぎりません。一方、取り壊して譲渡する場合、150万円程度の費用で済み、しかも、更地にすれば古家付きより譲渡しやすくなります。
- ③ 費用が安く、かつ、売却しやすい選択肢は、明らかに「取り壊して譲渡する」方ですので、耐震リフォームするよりは取り壊して譲渡した方が良いこととなります。よって、「相続空き家の3,000万円特別控除」は、暗に空き家を取り壊すことを誘導しているといえるでしょう。

(2) 譲渡所得の計算と特に特例の適用効果が大きい場合

- ① 譲渡所得の特例適用の計算式は下記の通りです。
譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 - 譲渡費用 - 3,000万円
ここでポイントとなるのは建物の取得費で、購入額から減価償却費を控除した価額になります。被相続人が住んでいた非事業用不動産の減価償却費は、旧定額法で、建物購入価額 × 0.9 × 償却率(木造住宅の耐用年数22年、非業務用の場合1.5倍して33年) × 経過年数で計算します。
- ② 相続空き家は、きちんと譲渡所得の計算ができれば譲渡所得が発生しない可能性が高く、「相続空き家の3,000万円特別控除」を適用する必要がないケースも多いとみられます。
- ③ しかし、被相続人が土地、建物を取得した当時の売買契約書を紛失していることも多く、取得費が不明の場合には概算取得費(譲渡価額の5%)を用いて計算するため、譲渡所得が大きくなりますので「相続空き家の3,000万円特別控除」の特例の適用できれば効果的です。
- ④ 土地建物すべてについて概算取得費を用いてしまうと譲渡所得がかなり大きく計算されてしまいますが、土地の取得費だけが不明の場合には、建物については実際の取得費で計算できますので、建物の請負契約書等だけでも残っていないか探してみる事が大切です。

お問い合わせは **ムトウ** コンサルティング統括部 税理士・宮下へ 電話(直通) 011-728-6114

接遇などの教育・研修や病院機能評価の情報等ははこちらに <https://www.wism-mutoh.jp/business/consulting/>