

令和3年12月24日

住宅局住宅企画官付

## 住宅ローン減税等が延長されます！

～環境性能等に応じた上乗せ措置等が新設されます～

本日閣議決定された令和4年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税の延長等が盛り込まれました。

### 1 背景

中間層による良質な住宅の取得の促進による住宅投資の喚起を通じて、新型コロナで落ち込んだ経済の回復を図るとともに、環境性能等の優れた住宅の普及拡大を推進するため、本日閣議決定された令和4年度税制改正の大綱に住宅ローン減税の延長等が盛り込まれました。

※今回の措置は、今後の国会で関連税法が成立することが前提となります。

### 2 税制改正の概要（詳細は別紙をご覧ください）

#### （1）住宅ローン減税

○入居に係る適用期限を4年間（令和4年～7年）延長。

○令和4年以降に入居する場合※の措置は以下のとおり。

- ・控除率を0.7%、控除期間を新築住宅等は原則13年、既存住宅は10年とする。
- ・既存住宅を含め、住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じる。
- ・令和6年以降に建築確認を受ける新築住宅について、省エネ基準適合の要件化。
- ・既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）について、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和。
- ・新築住宅の床面積要件について、令和5年以前に建築確認を受けたものは40㎡以上に緩和（合計所得金額1,000万円以下の者に限る。）。
- ・適用対象者の所得要件を合計所得金額3,000万円以下から2,000万円以下に引下げ。

※令和3年度税制改正における特例措置の適用を受ける場合を除く。

令和3年度税制改正における住宅ローン減税の延長等 報道発表

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000164.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000164.html)

#### （2）住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

○受贈に係る適用期限を2年間（令和4年～5年）延長。

○非課税限度額は、良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円。

○既存住宅の築年数要件について、住宅ローン減税と同様に緩和。

#### （3）新築住宅に係る固定資産税の減額措置

○適用期限を2年間（令和4年度～令和5年度）延長。

○土砂災害特別警戒区域等の区域内で、都市再生特別措置法に基づく市町村長による適正な立地を促すための勧告に従わないで建設された一定の住宅を適用対象から除外。

### 3 参考資料

（別紙1） 令和4年度住宅税制改正概要

（別紙2） 令和4年度税制改正における住宅ローン減税の延長 Q & A

（問い合わせ先）

国土交通省住宅局住宅企画官付 桑名、安達

電話：03-5253-8111（代表）、39254・39255（内線）、FAX：03-5253-1627

# 住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税) 別紙1

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
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		
		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	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、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))					

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
  - \* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
  - \* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

# 令和4年度住宅税制改正概要(その他項目)

要望結果	特例措置	税目
延長	<p><b>新築住宅に係る固定資産税の減額措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅を新築した場合、税額を2分の1に減額(戸建ては3年間、マンションは5年間)</li> <li>土砂災害特別警戒区域等の区域内において一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅については、適用対象から除外</li> </ul>	固定資産税
延長	<p><b>住宅用家屋に係る所有権の登記等に係る特例措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減               <ol style="list-style-type: none"> <li>所有権の保存登記: 本則0.4% → 0.15%</li> <li>所有権の移転登記: 本則2.0% → 0.3%</li> <li>住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記: 本則0.4% → 0.1%</li> </ol> </li> <li>住宅ローン減税と同様、築年数要件を緩和</li> </ul>	登録免許税
延長	<p><b>居住用財産の買換え等に係る特例措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ</li> <li>住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、最大4年間にわたり繰越控除</li> <li>譲渡益の特例について、住替え先として取得する住宅が令和6年に建築確認を取得して新築されるものである場合、住宅ローン減税と同様、省エネ基準への適合を要件化</li> </ul>	所得税 個人住民税
延長	<p><b>買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を本則2.0% → 0.1%に軽減(一般住宅の場合、本則2.0% → 0.3%に軽減)</li> <li>住宅ローン減税と同様、築年数要件を緩和</li> </ul>	登録免許税

# 令和4年度住宅税制改正概要(その他項目)

要望結果	特例措置	税目
<p>延長 (対象を一部拡充)</p>	<p><b>リフォーム促進税制</b></p> <p>【所得税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ改修・長期優良住宅化リフォーム等を行った場合、標準的費用額の一定割合を税額控除</li> <li>省エネ改修について、対象工事の要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」(全窓要件)を「一部の窓の断熱改修工事」に緩和</li> </ul> <p>【固定資産税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ改修・長期優良住宅化リフォーム等を行った場合、翌年度の税額を一定割合減額</li> <li>省エネ改修について、「H20.1.1以前から存在する住宅」を「H26.4.1から存在する住宅」に見直し</li> </ul>	<p>所得税 固定資産税</p>
<p>延長</p>	<p><b>認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置</b></p> <p>【登録免許税】所有権保存登記に係る登録免許税率を本則0.4% → 0.1%に軽減等 (一般住宅の場合、本則0.4% → 0.15%に軽減)</p> <p>【固定資産税】長期優良住宅の税額を2分の1に減額(戸建ては5年間、マンションは7年間) (一般住宅の場合、戸建ては3年間、マンションは5年間減額)</p> <p>【不動産取得税】長期優良住宅について、課税標準から1,300万円控除 (一般住宅の場合、課税標準から1,200万円控除)</p>	<p>登録免許税 固定資産税 不動産取得税</p>

【その他】  
 ○宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税)  
 ○マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

### 【制度概要】

住宅を新築した場合、固定資産税の税額を2分の1に減額（中高層耐火建築物は5年間、その他の住宅は3年間）  
※長期優良住宅の場合、中高層耐火建築物は7年間、その他の住宅は5年間

### 適用対象の見直し

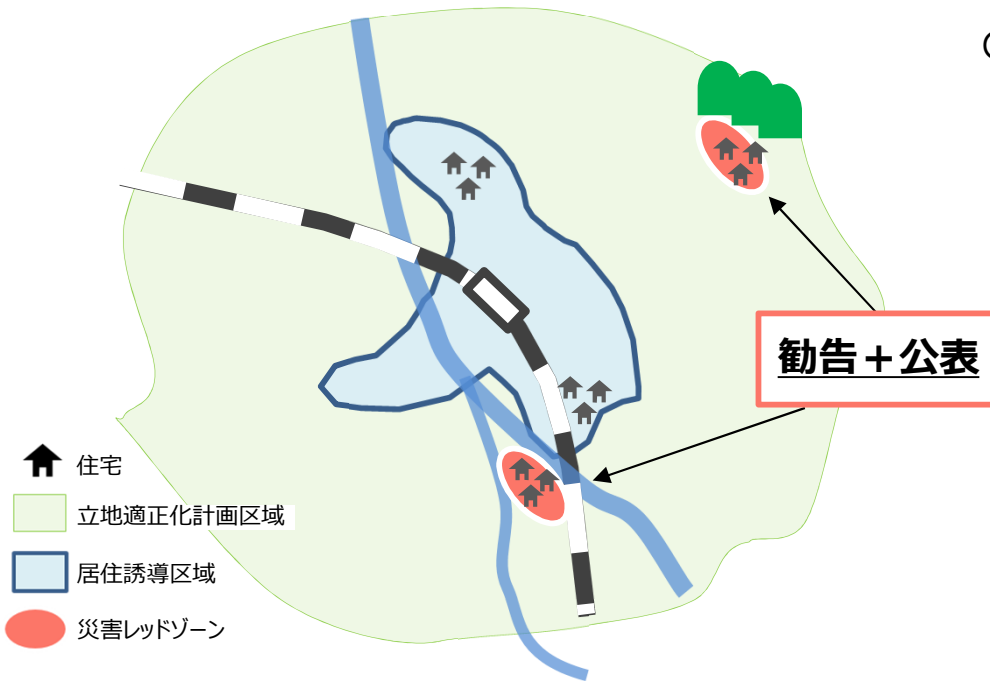
**災害ハザードエリアにおける開発等の抑制**の観点から、土砂災害特別警戒区域等の区域に立地する一定の住宅（令和4年4月1日以降に取得されるものに限る。）については新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用対象外とする。

### <適用対象外となる住宅>

以下の①～④を**全て**満たす住宅

- ① 「立地適正化計画の区域内」かつ「居住誘導区域外の区域」かつ「**災害レッドゾーン内**」で建設されている
- ② 一定の規模以上（**3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上**）の住宅を新築する行為によって建設されている
- ③ 市町村長によって適切な立地を促すための**勧告が**されている
- ④ ③の**勧告に従わず**建設されており、勧告に従わなかった旨が市町村により**公表**されている

### 【参考】立地適正化計画の区域内における開発行為等に関する勧告・公表制度（都市再生特別措置法第81条・第88条）



○ 立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において、3戸以上の住宅又は1戸若しくは2戸の住宅で規模が1,000㎡以上のものの開発行為等を行おうとする場合

- ・ 市町村長に届け出なければならない
- ・ 届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、市町村長は必要な勧告をすることができる
- ・ 災害レッドゾーンでの開発行為等に対する勧告について、事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができる（R4.4施行）

### 災害レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水被害防止区域

## 令和4年度税制改正における住宅ローン減税の延長 Q &amp; A

	質問	回答
1	本特例措置は令和4年からの実施が確定したのでしょうか。	本日閣議決定された「令和4年度税制改正の大綱」において政府としての実施の方針が決定されておりますが、その実施は関係税法が国会で成立することが前提となっております。
2	借入限度額4,000万円の対象となる「省エネ基準適合住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	現行の省エネ性能を満たす基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)4以上かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)4以上の性能を有する住宅が該当します。
3	「省エネ基準適合住宅」として認められるためには、どうすれば良いのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級(断熱等級)4以上かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)4以上であることを住宅ローン減税申請手続きにおいて証明する必要があります。必要な証明書等、制度の詳細については現時点では未定ですが、住宅性能評価書等が証明書類となることが考えられます。
4	借入限度額4,500万円の対象となる「ZEH水準省エネ住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	いわゆるZEH基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6の性能を有する住宅が該当します。
5	「ZEH水準省エネ住宅」として認められるためには、どうすれば良いのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6であることを住宅ローン減税申請手続きにおいて証明する必要があります。必要な証明書等、制度の詳細については現時点では未定ですが、住宅性能評価書等が証明書類となることが考えられます。
6	「ZEH水準省エネ住宅」に該当するためには、太陽光パネルを設置する必要があるのでしょうか。	省エネ性能がZEH水準(断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6)であることのみが求められており、太陽光パネルを設置する必要はありません。
7	「買取再販」には、全ての買取再販物件が該当するのでしょうか。	買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。具体的には、新築後10年以上経過している、リフォーム工費が建物価格の20%又は300万円の小さい方以上である、等の要件を満たす必要があります。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html</a>
8	借入限度額5,000万円の対象となる「認定住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	認定長期優良住宅(いわゆる長期優良住宅)と認定低炭素住宅(いわゆる低炭素住宅)が該当します。
9	令和3年までに入居し、既に住宅ローン減税の適用を受けております。令和4年以降は控除率が0.7%に引き下がってしまうのでしょうか。	令和3年までに入居し、既に住宅ローン減税を受けている方については、従前の控除率等がそのまま適用されます。
10	2020年10月～2021年9月末の間に注文住宅の請負契約を締結し、令和4年中に入居予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されます。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置は適用されず、令和3年度税制改正において決定された、控除率1%・控除期間13年の措置が適用されることとなります。
11	2020年12月～2021年11月末の間に分譲住宅の売買契約を締結し、令和4年中に入居予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されます。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置は適用されず、令和3年度税制改正において決定された、控除率1%・控除期間13年の措置が適用されることとなります。
12	2020年9月末までに注文住宅の請負契約を締結しましたが、入居が令和5年以降になる予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されません。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置が、その入居年に応じて適用されます。
13	2020年11月末までに分譲住宅の売買契約を締結しましたが、入居が令和5年以降になる予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されません。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置が、その入居年に応じて適用されます。