

# TOPICS

ライフプランを考えるときに知っておきたい話題を取り上げて解説します

## POINT

家計の観点から見た改正の目玉は、住宅ローン控除制度の見直しと住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し。省エネ性能等の高い住宅には借入限度額が上乗せされ、控除率の引き下げと控除期間の引き上げも。

# 家計の観点から知っておきたい 令和4年度税制改正のポイント

## 今年の税制改正のテーマ

令和4年度税制改正では、成長と分配の好循環の実現に向けて、従業員や取引先など会社の利害関係者に配慮した経営と積極的な賃上げを促す税制措置が手当てされる一方、カーボンニュートラルの実現に向けた施策として住宅ローン控除制度が見直されました。具体的には、省エネ性能等の高い認定住宅について借入限度額が上乗せされ、また令和6年以降に新築される住宅には省エネ基準への適合が要件とされました。家計の観点からは、この住宅ローン控除制度の見直しと住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直しが目玉で、その他の項目については適用期限の延長など小粒なものに留まっています。

## 住宅ローン控除制度の見直し

住宅ローン控除制度の適用期限が4年延長され、令和7年12月31日までに入居す

【表1】住宅ローン控除の対象となる借入限度額などの改正

改正前		改正後		令和4・5年入居	令和6・7年入居
新築住宅	認定住宅(注1)	5,000万円	認定住宅(注1)	5,000万円	4,500万円
	一般住宅	4,000万円	ZEH水準省エネ住宅(注2)	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(注3)	3,000万円	2,000万円
既存住宅(注4)	2,000万円	認定住宅等	3,000万円		
		その他の住宅	2,000万円		
控除率	1%		0.7%		
控除期間	10年		新築住宅	13年(注5)	
			既存住宅	10年	
所得要件	合計所得金額3,000万円以下(注6)		合計所得金額2,000万円以下(注6)		
床面積要件	50㎡以上(注7)(注8)				

出典：財務省資料を一部改編

- (注1) 認定住宅とは、認定長期優良住宅または認定低炭素住宅のことで、  
 (注2) ZEHとは、ゼロ・エネルギー・ハウスのことで、  
 (注3) その他の住宅とは、省エネ基準を満たさない住宅のことで、  
 (注4) 既存住宅とは、昭和57年以降に建築された住宅のことで、  
 (注5) 令和6・7年入居のその他の住宅は10年です。  
 (注6) 合計所得金額とは、給与所得(給与所得控除後の金額)や不動産所得、譲渡所得、雑所得などを合計したものです。  
 (注7) 自宅を事業に利用している場合には、居住割合が1/2を超えている必要があります。  
 (注8) 合計所得金額が1,000万円以下であれば、40㎡以上50㎡未満の住宅も適用可能です。



公認会計士・税理士  
光田 周史

【こうだ・しゅうじ】

1979年、同志社大学経済学部卒業。1985年、公認会計士、税理士登録。現在、職業専門家が同一ブランドのもとに結集した「ひかりアドバイザーグループ」の最高経営責任者をはじめ、家事調停委員や立命館大学大学院の非常勤講師も務める。

ば、この制度を利用することができません。

また、改正の趣旨に「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた措置」とあるように、借入限度額は住宅の環境性能によって異なり、省エネ性能等の高い認定住宅等は新築・既存住宅ともに借入限度額が【表1】のとおり上乘せされることになりました。

ところで、現在の低金利の下、実際の住宅ローンの金利が住宅ローン控除制度の控除率1%を下回るという事態が生じています。その結果、十分な自己資金があるにもかかわらず住宅ローンを組んで支払った金利以上の税額控除を受けたり、適用期間終了まで繰上返済をしないといった事例が散見され、課税上の問題とされてきました。

こうした状況を踏まえて、控除率を1%から0.7%に引き下げ、一方、控除期間については10年から13年に引き上げるといふ調整が行われることになりました。また、適用対象者の所得要件は3000万円以下から2000万円以下に引き下げられています。改正内容については【表1】にまとめていますので、ご確認ください。

### 住宅取得等資金に係る 贈与税の非課税措置の見直し

父母や祖父母などから住宅取得のための資金の贈与を受けた場合で一定の要件を

【表2】住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し

受贈者の年齢要件	18歳以上(令和4年4月以降)
贈与日	令和4年1月1日から令和5年12月31日
耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の住宅用家屋	500万円

(注) 既存住宅に関する築年数要件を廃止し、昭和57年以降に建築された住宅または耐震基準に適合していることが証明された住宅が対象になります。

【表3】家計に係るその他の改正項目

項目	概要
登録免許税や自動車重量税のキャッシュレス納付	現金(印紙)による納付に代えてクレジットカード等による納付が可能となりました。
固定資産税等の負担調整措置	土地に係る固定資産税等の負担調整措置について、令和4年度に限って上昇幅が評価額の2.5%(改正前5%)になりました。
財産債務調書制度の見直し	提出期限が3月15日から6月30日に後倒しされ、提出義務者の事務負担の軽減を図る一方で、特に高額な資産保有者については所得基準によることなく提出義務があることとされました。

### その他の改正項目

冒頭で述べたように、令和4年度税制改正で家計に係る改正項目として目立つものは上記の2つに留まります。それ以外の項目については直接的な影響は乏しいと思われるので、主な項目と概要だけを【表3】にまとめておきます。

満たすときは、一定の金額について贈与税が非課税となることは既にご承知の方も多いと思いますが、令和4年1月1日から令和5年12月31日までの非課税枠は【表2】に示すとおり最大で1000万円に引き下げられました。この制度についても富裕層に対する恩恵が大きいとの批判の声にこたえる形で、制度導入当初の非課税枠(1500万円)が縮減されました。