

◇「住宅ローン減税制度」とは◇

「住宅ローン減税制度」とは、無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するため、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得または増改築等をした場合、年末のローン残高の0.7%を所得税（一部、翌年の住民税）から最大13年間控除する制度です

現在は取得（建築）する住宅性能によって4つの区分が設けられており、住宅を取得（建築）されるお客様の多くが利用される制度です。

◇住宅ローン減税に省エネ基準適合が要件化されます◇

この「住宅ローン減税制度」ですが、原則2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で住宅ローン減税を受けるには『省エネ基準適合』が要件化されます。

現在は、省エネ基準未適合住宅でも最大控除額3,000万円となっておりますが、前述の改正により省エネ基準未適合住宅はゼロ円になります。

仮に年収600万円、借入額3,000万円の場合、控除期間13年間で200万円超の控除が見込まれますが、これがゼロ円になってしまいます。

したがって、2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅は、省エネ基準適合が必須仕様となって参ります。



◇控除対象住宅及び借入限度額も変更になります◇

下表のように取得（建築）する住宅性能によって区分が設けられていますが、省エネ基準に適合しない「その他の住宅」に該当する場合は、「住宅ローン減税制度」を受けられないということになります。

「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」の公布により、2025年4月から全ての新

築住宅に省エネ基準適合が義務付けされます。今回の「住宅ローン減税制度」の改正も、その流れに沿った形と言えます。

【国土交通省「住宅ローン減税の省エネ要件化についてのチラシ」より抜粋】

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	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	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		0円 2023年末までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(*)	

↑
借入限度額の増額

(*)住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。2024年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

◇省エネ基準適合を証明する書類は2種類◇

住宅ローン減税の適用を受けるには、入居した年の翌年に「確定申告」を行う必要があります。

その際の必要書類としては、確定申告書や住宅ローンの年末残高証明書、住宅の工事請負契約書または売買契約書の写し、本人確認書類等、幾つかの書類の準備が必要になりますが、2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で住宅ローン減税を受けるには、新たに省エネ基準に適合している住宅であることを証明する書類が必要になります。

現在、国土交通省より発表されている内容によりますと、省エネ基準に適合していることを証する証明書は、以下のいずれかとされております。

- ① 建設住宅性能評価書（登録住宅性能評価機関が発行する書類）
- ② 住宅省エネルギー性能証明書（登録住宅性能評価機関等や建築士が発行する書類）

仮に省エネ基準に適合した住宅であっても、上記いずれかの書類がなければ「住宅ローン減税制度」の適用対象とはなりませんので、忘れずにご契約された施工会社から書類を受理してください。

特に「①建設住宅性能評価書」については、着工前から準備・申請が必要になります。事前に施工会社に伝える必要がありますのでご注意ください。

（著・研究開発室 村上 一人）