

## 「住宅ローン減税、新築2割対象外も 24年に省エネ厳格化」

一定の省エネ基準を満たさない新築住宅が2024年1月から住宅ローン減税の対象から外れます。建築業者はそれを受け、対応を急いでいますが、過去の傾向に照らすと新築住宅の2割近くが基準を満たさない可能性があります。

ですから、住宅購入を検討している方は、住宅性能への注意が必要です。

○ まずは、「住宅ローン減税（控除）」とは・・・

正式名称は、『住宅借入金等特別控除』といいます。

住宅ローン等を利用しマイホームの新築または取得をしたときに、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けられる制度のことです。

○ 【一定の要件】住宅ローン減税を受けるための条件とは・・・

- (1) 居住していること
- (2) 登記面積の建物の床面積が50㎡以上であること  
※床面積が40㎡以上50㎡未満の際でも控除受けることができます。  
その際には(5)の要件は1,000万円以下となります。
- (3) 建物の床面積の2分の1以上が、居住用であること
- (4) 住宅ローン等を民間の金融機関などを利用していること  
※住宅ローン返済等の返済期間が10年以上で、分割返済である。
- (5) 控除を受ける年の所得金額が合計2,000万円以下であること

○ 【控除期間】 【控除率】 は

**2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅**について、  
**住宅ローン減税**を受けるには、**省エネ基準に適合する必要**があります

新築住宅の場合		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	控除率 0.7% 控除期間 13年	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	
<b>省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」</b>		3,000万円		<b>0円</b> (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(*))	

(\*) 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明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。

住宅ローン控除を受けられる全ての方は、翌年に確定申告が出来ない際でも、入居した翌年1月1日以降5年間の間に確定申告することにより、控除を受けることが可能です。

### ○2024年以降は・・・

今は省エネ基準を満たさなくても3000万円を限度に控除対象になっています。しかし、国土交通省は24年度以降、税制改正要望でこうした措置を続けることを求めない方針です。

つまり、上表の通り、24年1月以降に入居する新築住宅は、断熱性能などの省エネ基準に適合しないと住宅ローン減税の適用を受けられなくなります。（既に減税対象となっている住宅ローンには影響しません。）

国交省の調査では、20年度時点では新築住宅のうち16%が省エネ基準を満たしていませんでした。

マンションと戸建てで計8万戸ほどが該当するとみられます。

規模別にみるとマンションなど大規模な住宅が27%、中規模で25%が基準に届いていないとのこと。

住宅ローン控除は、住宅を購入する人にとってものすごく有利な制度です。しかし、この制度が、住宅性能によってその上限や場合によっては利用できないことは、意外と知られていません。

購入を検討されている場合、是非住宅性能をまず確かめてから、建築業者を選びください。