

令和4年度税制改正のポイント

～住宅関連の税制を中心に解説～

<この記事のポイント>

- 「令和4年度税制改正大綱」が昨年12月に発表されました。
- 注目された相続・贈与一体課税は見送られましたが、方向性は変わっていないため、今後、暦年贈与や相続時精算課税制度の見直しといった制度変更の可能性も視野に入れた対策を検討していく必要があります。
- 住宅ローン控除は、控除率0.7%へ引下げ、住宅の脱炭素化推進の観点から、環境性能の高さに応じた借入限度額設定が盛り込まれています。

1. はじめに

2021年12月10日、「令和4年度税制改正大綱」(以下、大綱)が発表されました。注目されていた相続税と贈与税の一体化は見送られましたが、住宅ローン控除等の見直しなど注意しなければならない改正がありました。今回は、賃貸経営や住宅取得に関する税制改正について、ポイントまとめました。

2. 相続・贈与一体課税の税制改正は見送りに

相続税・贈与税に関しては、近年の税制改正大綱において相続・贈与一体課税の方向性が打ち出されており、一部マスコミでも今回大きな改正があるのではないかとの報道がなされていました。結果的に今回の改正での変更は見送られました。しかし、今回の大綱においても改めて「今後、諸外国の制度も参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を進める」との記述がありました。方向性は変わっていないため、今後、暦年贈与や相続時精算課税制度の見直しといった制度変更の可能性も視野に入れて、戦略的に対策を検討していく必要があります。

3. 住宅取得資金贈与の非課税措置見直し ～ 限度額引き下げ

父母、祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置は、適用期限が2年間延長されます。非課税限度額については引き下げられます。改正のポイントおよび概要は(図表1)、(図表2)のとおりです。

(図表1) 改正のポイント

- ▶ 適用期限を2年延長（令和5年12月31日まで）
- ▶ 非課税限度額の引下げ
- ▶ 適用対象となる既存住宅家屋の築年数要件が廃止され、新耐震基準に適合している住宅用家屋であることが追加

(図表2) 住宅取得資金贈与の非課税措置の概要

		【改正前】	【改正後】※2
適用期限		令和3年12月31日	令和5年12月31日
対象期間		令和2年4月～令和3年12月 (契約締結日)	令和4年1月～令和5年12月 (贈与日)
非課税 限度額	①耐震・省エネ・ バリアフリー住宅	1,500万円 ※1	1,000万円
	②その他の住宅	1,000万円 ※1	500万円
受贈者の年齢要件		贈与を受けた年の1月1日時点で 20歳以上	令和4年4月以後 18歳以上

※1：対価に消費税10%が含まれる場合の適用額

※2：新耐震基準に適合している住宅用家屋を対象とする

4. 住宅ローン控除の見直し ～ 4年延長、控除率下げ、脱炭素化に重点

今回の大綱は、住宅の脱炭素化を税制面で支援するという方向性が反映された内容となっています。適用期限は4年間延長されます。控除率は、住宅ローンの金利を上回るいわゆる「逆ざや」問題が指摘されていましたが、その是正措置として控除率が1.0%から0.7%へ引き下げとなりました。新築住宅等の減税期間は、コロナ禍における依然厳しい経済状況を考慮した当面の措置として、13年(現行10年)へと上乗せさ

れます。借入限度額は、改正前は「一般住宅」と「認定住宅」の2本建てでしたが、改正後は「一般住宅」「認定住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「省エネ基準適合住宅」の4本建てとなっています。2050年カーボンニュートラル実現の観点から、住宅分野の脱炭素化を推進するとして、環境性能の高さに応じて借入限度額を一般住宅に比べ上乘せするなどメリハリの効いた限度額設定となっています。

ポイントおよび概要は(図表3)、(図表4)のとおりです。

(図表3) 改正のポイント

- 適用期限を4年延長（令和7年12月31日までに入居した者が対象）
- 控除率の引下げ（1% ⇒ 0.7%）
- 新築住宅等の控除期間を13年（現行10年）へと上乘せ
- 住宅の省エネ性能等に応じた借入限度額の設定
- 所得要件の引下げ（3,000万円 ⇒ 2,000万円）

(図表4) 住宅ローン控除の概要

		【改正前】	【改正後】	
			令和4・5年 入居	令和6・7年 入居
控除率		1.0%	0.7%	
借入限度額 /減税期間 ※	一般住宅	4,000万円 /13年	3,000万円 /13年	2,000万円※ /10年
	認定住宅 (長期優良・低炭素)	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	-	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
所得要件		3,000万円 以下	2,000万円 以下	2,000万円 以下

※令和6年以降に建築確認を受ける家屋等で、登記簿上の建築日付が令和6年7月以降のものは0円

(注) 中古住宅の借入限度額/減税期間は以下のとおりです。

一般住宅：2,000万円/10年、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ適合住宅：3,000万円/10年

上記の他、床面積条件の緩和要件(40㎡基準)については、令和5年以前に建築確認を受けた新築住宅、且つ合計所得1,000万円以下の者が控除対象となります。また、住宅ローン控除額のうち、所得税から控除しきれなかった額は控除限度額(所得税の課税総所得金額等の5%(最高9.75万円))の範囲内で住民税から控除されます。

5. 固定資産税等の据え置き特例、住宅地は終了

令和3年度の固定資産税・都市計画税は、新型コロナウイルス対策として、税負担の増加を回避するため、1年限りの特例として令和2年度の税額で据え置かれていました。しかし、今回の大綱では商業地は激変緩和の観点から引き続き1年限りの特例として負担調整があるものの、住宅地の据え置き特例は終了となります。コロナ禍前の3年間、都市部の住宅地は上昇傾向であったため、令和4年度の固定資産税・都市計画税は増加する可能性がありますので、留意してください。

6. 今後の展望

相続税と贈与税の一体化は、昨年度と同じ記述がされていることから、近い将来、制度変更に踏み切る姿勢は変わらないようです。政府の考え方は、「資産の早期の世代間移転を促進するための税制を構築していくこと」です。暦年贈与が廃止されるのではとの見方もありましたが、単に暦年贈与だけがなくなるのではなく、同時に相続時精算課税制度の限度額(2,500万円)を引き上げるなどの策を講じることで、若い世代への早期の資産移転を促すような制度変更が予想されています。相続税対策に大きく影響する制度変更となるだけに、今後も動向に注視していく必要があります。

住宅ローン控除は、控除期間が10年から13年へ上乗せされましたが、「厳しい経済状況にあることを踏まえた当面の措置として行うもの」であるため、令和5年度以降、再び10年に戻す等の見直される可能性が高いです。また、住宅分野の脱炭素化に寄与しない一般住宅には適用できない制度となっていくことが予想されます。

(注) 今回の記事は「令和4年度税制改正大綱」(2021年12月10日に発表)を元で作成しています。正式には今後の国会での審議を経て決定されます。このため、場合によっては、内容が変更となる可能性もありますのでご注意ください。

参考資料

- ・令和4年度税制改正大綱

https://jimin.jp-east-2.storage.api.nifcloud.com/pdf/news/policy/202382_1.pdf

＜本件に関する問い合わせ＞
トーヨー建設 資産運用アドバイザー
竹内 寛
電話:03-5694-1321
takeuchi@toyo-group.com

本資料について

- 本資料は、経済情勢、市況などの投資環境に関する参考情報の提供を目的とするものであり、投資勧誘等を目的としたものではありません。
- 本資料に掲載された内容は、発行時点における投資環境やこれに関する見解や予測を紹介するものであり、内容は変更や修正されることがありますが、変更等の報告する義務を負わないものといたします。
- 本資料に記載された情報は、信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性や安全性、信頼性、客観性等を保証に対する責任は負いません。
- 本資料はお客様に対して法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

トーヨー建設について



総合建設会社として、マンション・店舗・商業施設・福祉教育施設等の用地紹介から提案、設計、施工監理、完成後のアフターメンテナンスまでワンストップソリューションでサービスを提供しております。また、長年培った技術力を活かし EPC 事業者としてプラント建設もおこなっています。さらに、ベトナムに現地法人を設立し、海外における建設やエネルギーに関するニーズにお応えしております。

トーヨーグループとして“多様な事業とそのシナジーで新しい価値を創造し、持続可能で豊かな社会の実現に貢献する”を合言葉に、50年後、100年後を視野に入れた社会貢献と企業価値の向上を目指しています。

今後も当社のノウハウを最大限に活かし、地域や社会に貢献できるよう取り組んでまいります。