住宅ローン減税、24年一月厳格化。

一定の省エネ基準を満たさない新築住宅が来年一月からローン減税対象外に。

「住宅ローン減税」とは、ローンを組んで住宅を購入した際に所得税が減税になる制度のことです。

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下拓也
編集責任 齋藤恭誠
■本　社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
0120-079-089

【住宅ローン減税」とは、どんな制度なのか?

ローンを組んで住宅を購入した場合、年末のローン残高のうち、一定の比率にあたる額を所得税などから差し引かれます。住宅を購入する人は、子供の成長などをきっかけとして、ローンを組まれることが多く、家計の支出の中でも最も金額が多くなる住宅取得を税制面から後押しする狙いがあります。控除額の上限や期間の変更などで制度が今日まで続いてきました。

2022年度の税制改正では大きく見直され所得税や住民税から差し引ける金額を年末のローン残高の1%から0.7%に引き上げられました。これは住宅購入者の減税額が支払利息よりも大きくなる「逆ざや」を解消する狙いがあり、一方で減税の期間は原則10年間から13年間に広げ、中間所得層も恩恵を受けやすくしたものです。

住宅の省エネ性能に応じて減税対策となる借入限度額に差が出るように詳細に分類しています。省エネや耐震性能に優れているとの認定を受けた「長期優良住宅」や「低炭素住宅」などが5000万円と、減税対象の借入限度額が最も多くなっています。省エネ対策が十分な】高性能住宅ほど、税制面では有利になっています。

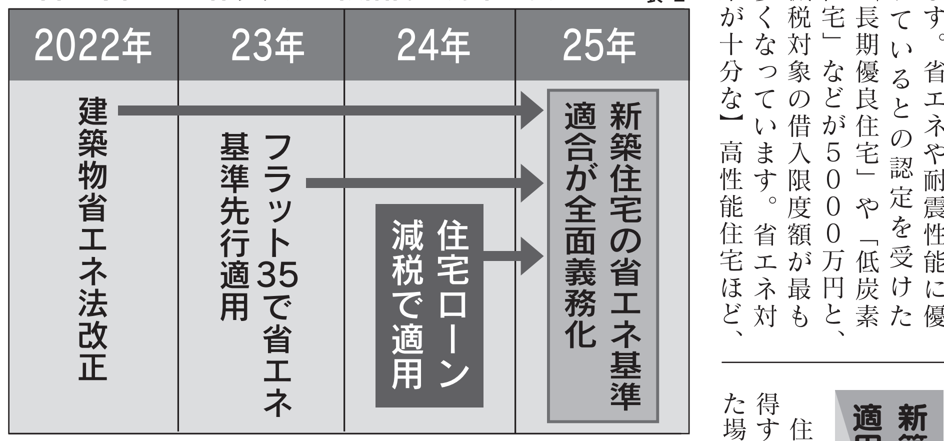
■住宅ローン減税と省エネ性能に応じた借入限度額　表・1

環境性能で減税対象の借入限度額が変わる。

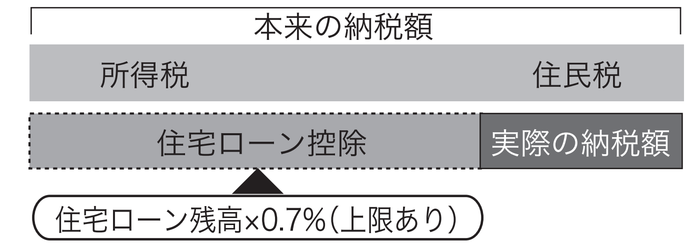
入居時期	2022〜23年	24〜25年	減税額(13年間)
長期優良住宅・低炭素住宅	5000万円	4500万円	約300万円
ZEHと同水準	4500万円	3500万円	約290万円
省エネ基準適合	4000万円	3000万円	約270万円
省エネ基準不適合	3000万円	対象外※	0円

※移行時の例外。24年入居で住宅ローンの借入額4000万円、金利1%、返済期間35年、世帯年収700万円などの条件

■省エネ住宅を増やすため段階的に対策を強める　表・2



■住宅ローン減税のイメージ



新築物件の2割弱が適用外の可能性も指摘!

住宅ローン減税は、住宅を取得するか、中古住宅を増改築した場合に、最大13年間にわたり各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税などから差し引く仕組みです。

現在は、省エネ基準を満たしていなくても3000万円を上限として控除対象に成っていますが、国土交通省は24年度の税制改正要望でこのような措置を終了する方針で、24年1月以降に入居する新築住宅では、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。

予想とは異なるマンションなどの省エネ性能。

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ないことがわかりました。これは、マンションや戸建て住宅のうち計8万戸程度に当たる数字で、規模的には、マンションなどの大規模な住宅が27%、中規模で25%が基準に届いていないことが判っています。

一般的には、戸建て住宅よりもマンションなどの集合住宅の方が性能が良いように思っている方が多いのですが、国交省ではマンション建築業者への説明会を開催し、省エネ基準を順守するように23年から頻繁に説明会を開催して性能向上を目指しています。

制度移行時は、特例が設けられますが、24年6月末までに竣工する住宅住宅の場合は、基準に達しなくても減税対象にはなりますが、借入限度額は今よりも1000万円減らし2000万円として控除期間も10年に短縮されます。

省エネ基準の厳格化は脱炭素化の加速のため。

経済産業省によると21年度の日本の二酸化炭素排出量のうち15.8%が住宅など家庭部門に由来し、産業部門に比較すると取り組みが鈍く、50年までに温暖化ガス排出量の実質0目標の達成は住宅の省エネが進まないと達成は不可能です。政府は表・2のように住宅の省エネ化へ段階的に対策を強化しています。

独立行政法人「住宅金融支援機構」の「フラット35」の新築住宅への融資は23年4月から省エネ基準を満たすことが条件になっています。

さらに今回は、一般の金融機関の住宅ローンについても、24年1月から基準に適合しないと減税を受けられないようにしました。

25年度に基準に合わない違法建築物を抑えるため。

25年度から義務化される省エネ基準は断熱性能の等級と空調や照明など1次エネルギー消費量など複数の指標で表します。住宅ローンの減税の申請には、条件に適合していることを示す証明書を提出する必要があります。

政府は「フラット35」などに対して、省エネ性能が高い住宅には、更に金利を引き下げるなどの優遇措置も導入し、住宅購入者の環境意識を高める方針を打ち出しています。もはや、高性能住宅と省エネ性能は待った無しの時代になっています。

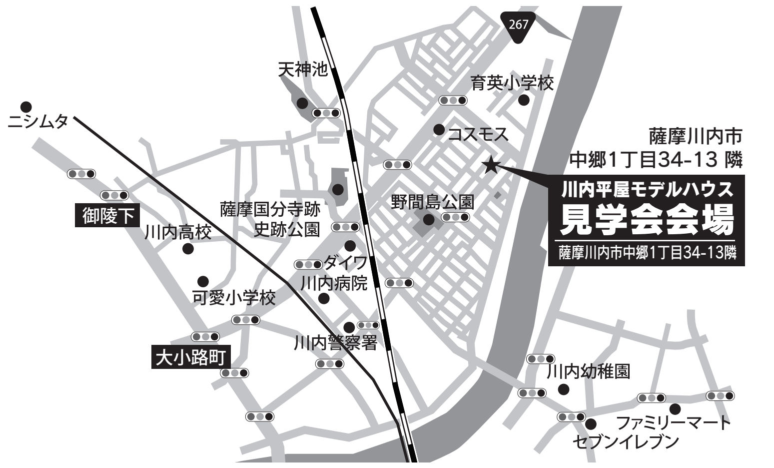
松下孝建設は、皆様のご要望に応えられる資金計画・住宅建設で、確かな省エネ住宅・生涯住宅をサポートしています。是非一度、展示場をお尋ね下さい。

粋空間プロジェクト SUI　鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 好評公開中!!

matsushitataka 和楽 WARAKU

松下孝建設の「循環空調システム」の全てが体感できる画期的な展示場です。松下孝建設が今まで開発してきた技術の集大成とも言える展示場で、いま話題の空気清浄機「エアドッグ」と同等の空気清浄機システムがあらかじめ「給気空調システム」の中に組み込まれているなど、皆様が感じてこられた今までの住環境に対する常識が変わる新しい発見があるはずです。住宅は「断熱性能」だけが高くても空調を考えないと脳疾患や心臓病から家族を守ることは出来ません。日本型パッシブシステムを鹿児島の気候風土に適合させた、エアコン1台で全館冷暖房が可能な画期的な省エネルギーシステムをご覧ください。

粋空間プロジェクト SUI　薩摩川内平屋モデル　好評公開中!!



平屋タイプの省エネルギー「循環空調」システム住宅。

「エアコン1台」で「全館冷暖房」を行う省エネルギー住宅、更に「循環空調」システムには、空気清浄器がビルトインされています。いま話題の「空気清浄器」は一室のみの空気清浄器ですが、ビルトイン型空気清浄器は、各居室に清浄空気を供給すると共に、室内空気を快適な温度でしかも綺麗な空気で空調します。松下孝建設の最新式の「循環空調」システムは、平屋建築でも有効に働きます。展示場の周囲は、松下孝建設の分譲地ですから、併せて土地もご覧頂けます。薩摩川内市の「新展示場」にご期待下さい。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。　0120-079-089