

令和4年度税制改正における住宅ローン減税の延長 Q & A (2022.7)

	質問	回答
1	借入限度額4,000万円の対象となる「省エネ基準適合住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	現行の省エネ性能を満たす基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)4以上(※)かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)4以上の性能を有する住宅が該当します。 (※)結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
2	「省エネ基準適合住宅」として認められるためには、どうすれば良いのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級(断熱等級)4以上かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)4以上であることを住宅ローン減税申請手続きにおいて証明する必要があります。建設住宅性能評価書の写し又は住宅省エネルギー性能証明書のいずれかで証明できます。
3	借入限度額4,500万円の対象となる「ZEH水準省エネ住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	いわゆるZEH基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級(断熱等級)5(※)かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6の性能を有する住宅が該当します。 (※)結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
4	「ZEH水準省エネ住宅」として認められるためには、どうすれば良いのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6であることを住宅ローン減税申請手続きにおいて証明する必要があります。建設住宅性能評価書の写し又は住宅省エネルギー性能証明書のいずれかで証明できます。
5	「ZEH水準省エネ住宅」に該当するためには、太陽光パネルを設置する必要があるのでしょうか。	省エネ性能がZEH水準(断熱等性能等級(断熱等級)5かつ一次エネルギー消費量等級(一次エネ等級)6)であることのみが求められており、太陽光パネルを設置する必要はありません。
6	住宅省エネルギー性能証明書の発行に関し、「ZEH水準省エネ住宅」及び「省エネ基準適合住宅」の評価方法は、住宅性能評価の評価方法に限られるのでしょうか。	住宅性能評価の評価方法に限られず、「ZEH水準省エネ住宅」については、10/1に基準引上げ予定の建築物省エネ法における誘導基準に適合する性能を有していること、「省エネ基準適合住宅」については、建築物省エネ法における省エネ基準に適合している性能を有していることが確認できる場合についても、「ZEH水準省エネ住宅」及び「省エネ基準適合住宅」に係るローン減税の上乗せ措置の適用基準を満たしているものと評価して差支えありません。 (参考)誘導基準の引き上げについて 令和3年 11 月 24 日社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 資料4 P.3参照 https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001443055.pdf

	質問	回答
7	「買取再販」には、全ての買取再販物件が該当するのでしょうか。	買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。具体的には、新築後10年以上経過している、リフォーム工費が建物価格の20%又は300万円の小さい方以上である、等の要件を満たす必要があります。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。 https://www.mlit.go.jp/common/001490627.pdf
8	借入限度額5,000万円の対象となる「認定住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	認定長期優良住宅(いわゆる長期優良住宅)と認定低炭素住宅(いわゆる低炭素住宅)が該当します。 長期優良住宅・低炭素住宅に求められる性能など、詳細は以下の国交省HPをご参照ください。 長期優良住宅: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html 低炭素住宅: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html
9	令和3年までに入居し、既に住宅ローン減税の適用を受けておりません。令和4年以降は控除率が0.7%に引き下がってしまうのでしょうか。	令和3年までに入居し、既に住宅ローン減税を受けている方については、従前の控除率等がそのまま適用されます。
10	2020年10月～2021年9月末の間に注文住宅の請負契約を締結し、令和4年中に入居予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されます。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置は適用されず、令和3年度税制改正において決定された、控除率1%・控除期間13年の措置が適用されることとなります。
11	2020年12月～2021年11月末の間に分譲住宅の売買契約を締結し、令和4年中に入居予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されます。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置は適用されず、令和3年度税制改正において決定された、控除率1%・控除期間13年の措置が適用されることとなります。
12	2020年9月末までに注文住宅の請負契約を締結しましたが、入居が令和5年以降になる予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されません。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置が、その入居年に応じて適用されます。
13	2020年11月末までに分譲住宅の売買契約を締結しましたが、入居が令和5年以降になる予定です。令和3年度税制改正において措置された、控除率1%・控除期間13年間の措置は適用されるのでしょうか。	適用されません。なお、この場合、今般延長された住宅ローン減税の措置が、その入居年に応じて適用されます。