



税制大綱2022

今回の日合商解説（vol.39）では「税制大綱」について、①住宅ローン減税 ②耐震改修の特別控除 ③特定改修の特別控除 ④住宅取得等資金贈与の非課税 ⑤賃上げ優遇税制 の大きく5つ解説致します。

① 住宅ローン減税

住宅ローン減税、(1)新築住宅の場合と(2)中古住宅の場合で記載しています。今回のポイントは以前まで年末時点のローン残高1%から0.7%、期間が10年から13年に変更。

※新築の場合は入居年によって控除額の上限が変わります。

	ローン減税基本条件		現行	今後		
	(1) 新築住宅	年末時点のローン残高		1%	0.7%	
減税期間			10年	13年		
対象ローンの上限			4000万円	認定住宅	5000万円	
				ZEH	4500万円	
				省エネ基準適合	4000万円	
	それ以外			3000万円		
所得上限		3000万円	2000万円			
(1) 新築住宅	控除額の上限		現行	22~23年入居	24~25年入居	
	認定住宅		500万円	455万円	410万円	
	ZEH		-	410万円	319万円	
	省エネ基準適合		-	364万円	273万円	
	それ以外		400万円	273万円	140万円 (減税期間10年)	
(2) 中古住宅	中古住宅（減税期間10年）		現行	今後		
	認定住宅・ZEH・省エネ基準適合		300万円	210万円		
	それ以外		200万円	140万円		



② 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

既存住宅の耐震改修の特別控除について、適用期限は令和3年（2021年）12月31日までの期限が2年間延長となり、令和5年（2023年）12月31日までとなりました。ストック産業ビジネスが加速しつつある昨今の業界において、耐震改修の需要は増えてくる予想が出ています。こうした金融・税制の知識をきちんと掌握し、ユーザーに対してご提案していくことが地場事業者の役割となっていきそうです。

工事完了年	工事の控除対象限度額	控除率
令和4年・令和5年 2022年・2023年	250万円	10%

③ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

耐震改修以外の工事また耐震改修と併せた工事による控除額一覧表が下記図になります。また（）内の数字は「太陽光発電装置」を設置する場合の控除対象限度額となります。カーボンニュートラル・脱炭素社会に向けた動きもそうですが、レジリエンス住宅普及に向けた一環としても期待されています。太陽光発電については様々な場面で提案が必要になってきますので、改修工事においてもこれらの控除は抑えておくことをお勧め致します。今後は特に、このようなお金の知識・リテラシーを高めていくことが事業会社には求められてくることが予想されます。

居住年	対象工事	工事の控除対象限度額	控除率
令和4年 令和5年 2022年 2023年	バリアフリー改修工事	200万円	10%
	省エネ改修工事	250万円（350万円）	
	三世帯同居改修工事	250万円	
	耐震改修工事又は 省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	250万円（350万円）	
	耐震改修工事及び 省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	500万円（600万円）	

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

④

直系尊属から 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税

現行	2022年1月以降～2023年12月末
1500万円	年々縮小 → 1000万円

いわゆる住宅購入にかかる親御さんからの資金贈与非課税枠が年々縮小しています。数年前はもっと多額の枠がとられていましたが、変化していることを把握しておく必要があります。

国は、脱炭素社会や社会構造改革に向けて財源が必要です。そして、これからの時代は団塊世代の相続が増える「大相続時代」とされています。

非課税枠はさらに縮小していく可能性はゼロではありません。早く節税対策や資産相続を考えていかなければならない時代となりました。さらに縮小する可能性があるためユーザーに対しては「住宅購入をお子さんが検討されている場合」は先々が分からないので非課税枠が使える内にお得に活用されることをお勧め（提案）していくことが望ましいかもしれません。

⑤

賃上げ優遇税制

		大企業	中小企業
適用条件		継続雇用者の給与総額 3%以上	雇用者全体の給与総額 1.5% 以上増
税額控除の 規模	一段回目	雇用者全体の給与総額が前年度比で増えた額の 15%	
	二段階目	4%以上の賃上げで 25%	2.5% 以上の賃上げで 30%
	三段階目	さらに教育訓練費増で 30%	さらに教育訓練費増で 40%

世界各国でインフレの波が押し寄せ、脱炭素社会に向かう過程で物価上昇は余儀なくされています。そこで社会全体的には「賃金アップ」が求められているわけですが、国が出した施策の第一弾は「賃上げ優遇税制」でした。

適用条件が「雇用者全体の給与総額●%アップ」というのが基本です。

事業者の中では、賃上げをしても、ほとんど会社の負担が増えるだけなので、同時に生産性を上げる為の施策も打たなければならず、後手にまわる事業者が多いのではないかと懸念もあります。

しかし、物価は上がっていくのは明白で、光熱費その他の可処分所得も縮小することを考えると賃上げは従業員の生活を守るために社会全体に必須な対策といえます。この税制についてもきちんと把握しておきましょう。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

