

# 住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)

別紙1

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。

<入居年>

2022(R4)年

2023(R5)年

2024(R6)年

2025(R7)年

控除率 : 0.7%

与党大綱

R7年度税制改正にて  
R6と同様の方向性で検討

借入限度額

新築住宅・買取再販

長期優良住宅・低炭素住宅

5,000万円

4,500万円

子育て世帯・若者夫婦世帯※  
:5,000万円【今回改正内容】

4,500万円

ZEH水準省エネ住宅

4,500万円

3,500万円

子育て世帯・若者夫婦世帯※  
:4,500万円【今回改正内容】

3,500万円

省エネ基準適合住宅

4,000万円

3,000万円

子育て世帯・若者夫婦世帯※  
:4,000万円【今回改正内容】

3,000万円

その他の住宅

3,000万円

0円

(2023年までに新築の建築確認 : 2,000万円)

既存住宅

長期優良住宅・低炭素住宅  
ZEH水準省エネ住宅  
省エネ基準適合住宅

3,000万円

その他の住宅

2,000万円

控除期間

新築住宅・買取再販

13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)

既存住宅

10年

所得要件

2,000万円

床面積要件

50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認:40㎡【今回改正内容】(所得要件:1,000万円))

与党大綱

R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。

## 要望の結果

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

### 贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

### 床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

### 質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

### (参考)改正前(令和4・5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

○ 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。

# 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置を2年間延長するとともに、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を新たに講じる。

## 施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 子育てに対する不安や負担が大きいことが少子化の要因の一つであることを踏まえ、**住宅のハード面の性能向上により子育ての負担の軽減**を図る必要がある。
- ➔ **子育てに対応した住宅へのリフォーム**を支援し、**子育て世帯の居住環境を改善**。

## 経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を推進する

## こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …**子育てにやさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

## 要望の結果

- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② **子育て世帯等※1が子育てに対応した住宅へのリフォーム※2を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等※3を所得税から控除する。(適用期限:令和6年12月31日)**

### 与党大綱

R7年の措置について、R7年度税制改正にて同様の方向性で検討

## 子育てに対応した住宅への主なリフォームイメージ



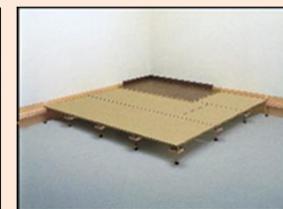
転落防止の手すりの設置



可動式間仕切り壁の設置



対面式キッチンへの交換



防音性の高い床への交換

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円(350万円)※4	25万円(35万円)※4
三世代同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)※4
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)※4
<b>子育て [拡充]</b>	<b>250万円</b>	<b>25万円</b>

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※2 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

# 令和6年度住宅税制改正概要①

要望結果	特例措置	税目
拡充	<p><b>住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持 &lt;再掲&gt;</b></p> <p>[借入限度額] 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持</p> <p>[床面積要件] 合計所得金額1,000万円以下の者が新築住宅に入居する場合に限り40㎡以上に緩和する措置を延長(建築確認の期限:令和5年末→令和6年末)</p> <p>※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討</p>	所得税 個人住民税
延長	<p><b>住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 &lt;再掲&gt;</b></p> <p>※住宅の取得等のための贈与について、500万円(質の高い住宅の場合は1,000万円)まで非課税</p>	贈与税 相続税
延長	<p><b>認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除</b></p> <p>※認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除</p>	所得税
延長	<p><b>新築住宅に係る固定資産税の減額措置</b></p> <p>※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額</p>	固定資産税
延長 拡充	<p><b>リフォーム促進税制</b></p> <p>[所得税]【拡充(下線部)・延長】 &lt;再掲&gt; 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除</p> <p>[固定資産税]【延長】 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3</p>	所得税 固定資産税

# 令和6年度住宅税制改正概要②

要望結果	特例措置	税目
延長	<p><b>居住用財産の買換え等に係る特例措置</b></p> <p>※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ            ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除</p>	所得税 個人住民税
延長	<p><b>住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置</b></p> <p>※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①所有権の保存登記：本則0.4% → 0.15%</li> <li>②所有権の移転登記：本則2.0% → 0.3%</li> <li>③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記：本則0.4% → 0.1%</li> </ul>	登録免許税
延長	<p><b>買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</b></p> <p>※買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減：一般住宅0.3% → 0.1%</p>	登録免許税
延長	<p><b>認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置</b></p> <p>※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り（認定低炭素住宅は登録免許税のみ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登録免許税（所有権保存登記）：一般住宅0.15% → 0.1% 等</li> <li>・不動産取得税：課税標準から1,300万円控除（一般住宅特例1,200万円）</li> <li>・固定資産税：新築住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長（戸建て5年、マンション7年）</li> </ul>	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	<p><b>住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置</b></p> <p>※住宅の取得に係る不動産取得税率について軽減：本則4% → 3%</p>	不動産取得税

【その他】  
 延長：宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置（不動産取得税）  
 延長：マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）