

税理士法人 スマートシンク 令和4年度税制改正のポイント

✓ 所得税・住民税

延長 + 縮小

住宅ローン控除（所得2000万円以下まで&控除率が0.7%へダウン！！制度を2025年まで4年延長！）

☆新築住宅は原則13年目まで控除期間の延長

消費税率が10%による新築、取得又は増改築等で、次に掲げる区分に応じそれぞれに定める期間内にその契約が締結されており、その新築、取得または増改築等をした家屋に令和4(2022)年1月1日から令和7(2025)年12月31日までの間に入居した場合には、13年目までのローン控除の特例が適用できるようになります。

控除率		一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
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	
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅		4,000万円		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				13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
				10年			
所得要件				2,000万円			
床面積要件				50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))			

※既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和。

➢ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。

* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。

* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

➢ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

延長 + 縮小

☆居住用買換え特例・居住用譲渡損失損益通算・繰越控除制度の2年間延長

- ①特定居住用財産の買換え特例(譲渡益あり) ②居住用財産の買換え等の譲渡損失の繰越控除等
③特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等について、2年延長され、令和5年12月31日までの譲渡が適用となります。但し、①については買換え資産について一定の省エネ基準要件が加わります。

✓ 贈与税

延長 + 縮小

【課税強化】

(1) 住宅取得資金の贈与の特例

①非課税枠の引き下げ

令和4年1月1日から令和5年12月31日まで期間が2年延長されますが、非課税限度額は最高1,000万円までに引き下げられます。

《改正後の非課税限度額》

契約の締結時期を問わない	①良質な住宅用家屋		② ①以外	
	消費税10%	左記以外の住宅用家屋	消費税10%	左記以外の住宅用家屋
2022年(令和4年)1月 ～2023年(令和5年)12月	1,000万円	1,000万円	500万円	500万円

特例適用判定時期が「契約」締結時期ではなく「贈与」をした時期に改正されたことに注意！

(2) 住宅取得資金の相続時精算課税選択の特例

延長

令和4年1月1日から令和5年12月31日まで期間が2年延長されます。

※上記(1)(2)は令和4年1月1日から令和5年12月31日までの贈与について適用。

(3) 相続税・贈与税一体課税（110万基礎控除廃止議論）は来年度以降持ち越しに！！

資産家層で一般贈与が「節税」につながっていることに対して見直しを示唆。
格差固定化防止等の観点から不断の見直しを行って行く必要があると明言。

✓ 所得税・法人税

追加

【課税強化】

少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例

今年度改正により、この3制度の対象資産から **貸付けの用に供したものが除外**される。

制度	取得価額要件	取り扱い
少額の減価償却資産の取得価額の損金算入制度	10万円未満 (又は使用可能期間が1年未満)	取得価額の全額を損金算入
一括償却資産の損金算入制度	20万円未満	3年間の各事業年度において均等償却
中小企業等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例	30万円未満	取得価額の全額を損金算入 (1事業年度当たり300万円まで)

※ **資産の貸付けが主要な事業として行われる場合には、対象外**と記載されている。故に、不動産賃貸業者が設備・備品として賃貸する少額資産やリース業・レンタル業等が賃貸する少額資産については改正の影響がないと考えられるが、今後の解説の確認が必要である。 **兼業として不動産賃貸業を行っている場合には注意が必要である。**

✓ 法人税

☆賃上げ優遇税制 **1年延長** (令和6年3月31日開始事業年度まで)

中小企業の場合、法人税額の20%を限度として雇用者全体の給与総額が1.5%以上増加すると15%の税額控除、給与総額が2.5%以上増加すると30%の税額控除、さらに教育訓練費が10%以上増加すると、40%税額控除となる。

交際費の損金不算入制度について **2年延長**。

✓ 固定資産税

廃止

【課税強化】

緩和

☆商業地土地にかかる固定資産税等の負担調整措置

令和3年度の課税標準を令和2年度の課税標準と同額とする措置は住宅地について終了。
商業地のみ令和4年度の課税標準の増加を評価額の5%⇒2.5%に抑制する措置が取られます。

☆新築住宅(戸建て3年間・マンション5年間)の固定資産税課税標準1/2減額、
認定長期優良住宅(戸建て5年間・マンション7年間)の課税標準1/2減額

延長

令和6年(2024年)3月31日まで2年間延長。

✓ 登録免許税

延長

☆住宅用建物の所有権保存(1.5/1000)・移転(3/1000)・抵当権設定(1/1000)税率の軽減措置

認定長期優良住宅の所有権保存(1/1000)・移転(共同住宅1/1000・戸建住宅2/1000)税率の軽減措置
認定低炭素住宅の所有権保存(1/1000)・移転(1/1000)税率の軽減措置

現行のまま **2年延長**され、令和6年(2024年)3月31日までの適用となります。《現行：令和4年3月31日まで》

住宅用家屋の「築年数要件」を廃止し、昭和57年1月1日以降の建物は新耐震基準とみなすと改正！

✓ 不動産取得税

☆住宅用土地の3年以内の建物新築の軽減：「土地取得後2年以内」→「3年以内」

延長

建物:認定長期優良住宅の控除特例：「新築建物1200万円」→「1300万円」

現行のまま **2年延長**され、令和6年(2024年)3月31日までの適用となります。《現行：令和4年3月31日まで》

✓ 印紙税

延長

工事請負契約書・不動産譲渡契約書に係る特例制度が現行のまま2年延長され、令和6年3月31日までの適用。

※今後、税制改正法案が国会に提出され、衆議院・参議院での審議後、令和4年3月末頃に成立する予定です※