



住宅取得等資金の贈与、子育て世帯向け住宅ローン控除の改正について

令和6年度税制改正における住宅関連税制の制度変更等に関して概要を踏まえながらポイントをお伝えします。

住宅取得等資金の贈与編

【制度概要】

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に直系尊属(父母や祖父母)からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすとき、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

【非課税限度額】

省エネ等住宅の場合 → 1,000万円

上記以外の住宅 → 500万円

なお、省エネ等住宅とは、家屋の区分に応じ省エネルギー性能、耐震性能又はバリアフリー性能のいずれかの基準に適合する住宅用の家屋のことをいいます。この場合、性能を証する証明書が必要となります。

【改正ポイント】

改正前

- 断熱等性能等級 4以上又は一次エネルギー消費量等級 4以上

改正後

- 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

改正前と比較すると要件が厳しくなっています。

(耐震等級や高齢者等配慮対策等級に改正なし)

※建築確認・建築完了の時期により、例外措置あり

【注意点】

住宅等資金の全額を住宅の取得に充てる必要があるため、住宅取得後に、住宅等資金の贈与ではなく住宅等資金の贈与後に、住宅取得が必要となります。



子育て世帯向け住宅ローン控除編

【制度概要】

住宅ローン等を利用して住宅の取得等をした場合、年末の住宅ローン等残高の0.7%を所得税から最大13年間控除する制度です。なお子育て世帯・若者夫婦世帯には一定の上乗せ措置があります。

【控除額】

新築住宅の場合 → 控除期間 13年控除率 0.7%

既存住宅の場合 → 控除期間 10年控除率 0.7%

| 新築住宅の場合 | 借入限度額 | | |
|------------|---------|----|----------------------|
| | R4 | R5 | R6 入居 |
| 認定長期優良住宅等 | 5,000万円 | | 4,500万円 (5,000万円) |
| ZEH水準省エネ住宅 | 4,500万円 | | 3,500万円 (4,500万円) |
| 省エネ基準適合住宅 | 4,000万円 | | 3,000万円 (4,000万円) |
| その他の住宅 | 3,000万円 | | 0円 (2,000万円) |

【改正ポイント】

子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年中に入居する場合、一定の上乗せ措置があり、令和4年/5年入居の場合の借入限度額の水準が維持されます。

子育て世帯・若者夫婦世帯とは？

夫婦のいずれかが40歳未満の世帯又は19歳未満の扶養親族を有する世帯をいいます。上記世帯に該当しない場合は、一定の上乗せ措置はありません。また年齢の判定時期は年末時点(年の中で死亡した場合は、その死亡の時の現況)で判断されます。

その他の住宅について

建築確認・建築完了の時期によっては、借入限度額 2,000万円、控除期間 10年となります。