

税制改正に伴う住宅ローン関連の各種措置

2025/10(再掲載)

令和7年度税制改正により、住宅ローンに係る税制の見直しが実施された。概要は以下のとおり。2025年5月試験の法令・制度の基準日は、2024年12月末時点であるが、アドバイザーとしては最新の情報をインプットしておきたい。

1. 勤労者財産形成住宅貯蓄非課税制度

勤労者財産形成住宅貯蓄非課税制度について、その利子所得等が非課税とされる適格払出しの範囲に、床面積が40㎡以上50㎡未満の認定住宅等（認定住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいう。）のうち、令和7年12月31日までに建築確認を受けたものの新築等に係る費用の支払のための払出しが加えられた。

2. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除

「住宅借入金等を有する場合の所得控除の特別控除」について、次の措置を講ずることとなった。

- ①特例対象個人が、認定住宅等の新築若しくは認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得又は買取再販認定住宅等の取得（以下「認定住宅等の新築等」という。）をして令和7年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおりとして本特例の適用ができることとする。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅	5,000 万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500 万円
省エネ基準適合住宅	4,000 万円

- ②認定住宅等の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得に係る床面積要件の緩和措置について、令和7年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について適用できることとなった。

（注1）「特例対象個人」とは、個人で、年齢40歳未満であって配偶者を有する者、年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者又は年齢19歳未満の扶養親族を有する者をいう。

（注２）「認定住宅等」とは、認定住宅、ＺＥＨ水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいい、「認定住宅」とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅をいう。

（注３）「買取再販認定住宅等」とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたものをいう。

（注４）上記について、その他の要件等は、現行の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と同様とすることとなった。

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

特例対象個人が、その者の所有する居住用の家屋について一定の子育て対応改修工事をして、当該居住用の家屋を令和７年１月１日から同年１２月３１日までの間に居住の用に供した場合を適用対象に追加し、その子育て対応改修工事に係る標準的な工事費用相当額（２５０万円を限度）の１０％に相当する金額をその年分の所得税の額から控除できることとなった。

（注）上記について、一定の場合には連年適用ができないことその他の要件等は、現行の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と同様とする。

以上