

## 税制改正に伴う住宅ローン関連の各種措置

2026/4

令和 8 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。

### 1. 住宅ローン控除の適用期間の延長と見直し

#### (1) 適用期間の延長

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（いわゆる住宅ローン控除）について、適用期間が 5 年延長され、2030 年 12 月 31 日までの適用となった。

#### (2) 省エネ性能による借入限度額の差が拡大

省エネ性能による借入限度額の差が拡大し、性能の低い新築住宅は対象外となった。ただし、2027 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅など、一定の要件を満たす場合は、借入限度額 2,000 万円、控除期間 10 年で対象となる経過措置が設けられている。

#### (3) 省エネ性能の高い中古住宅の控除期間の拡充

省エネ基準適合以上の中古住宅の控除期間が 10 年から 13 年に 3 年間延長された。

#### (4) 床面積要件の緩和

原則として、住宅ローン控除の対象となる住宅の床面積は 50 m<sup>2</sup>以上であるが、今改正により、合計所得金額が 1,000 万円以下の場合、新築・中古の住宅区分に関わらず、床面積が 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満の住宅も対象となる緩和措置が適用されることになった。

### 2. 住宅リフォームに係る減税の適用期限延長と要件の見直し

#### (1) 所得税の特別控除

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について、次の措置が講じられた。

##### ①減税措置の適用期限の延長

適用期間が 3 年延長され、2028 年 12 月 31 日までの適用となった。

##### ②床面積要件の緩和

特定の改修工事をした家屋について、「床面積 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満」のものも特例の適用対象となった（合計所得金額 1,000 万円を超える場合は適用しない）。

##### ③標準的な工事費用相当額の見直し

標準的な工事費用の額について、工事实績を踏まえた見直しを行う（特定の改修工事

をした家屋を 2029 年 1 月 1 日以降に居住する場合に適用)。

(2) 固定資産税の減額措置

既存住宅に係る特定の改修工事をし、認定長期優良住宅に該当することとなった一定の住宅に対する固定資産税の税額の特別控除について、次の措置が講じられた。

①減額措置の適用期限の延長

適用期限が 5 年延長され、2031 年 3 月 31 日までの適用となった。

②床面積要件の上限・下限の見直し

床面積要件の上限を 240 m<sup>2</sup>以下（現行 280 m<sup>2</sup>以下）とし、下限を 40 m<sup>2</sup>以上（現行 50 m<sup>2</sup>以上）とされた。

以上