

営業社員のための『不動産税務通信』R8.2月号(改正大綱特集)



令和8年税制改正大綱 住宅ローン控除・相続税評価額の見直し



1. 住宅ローン控除の改正

令和8年度は住宅ローン控除改正の年であり大幅な改正が行われています。特に省エネ基準適合住宅は適用関係が複雑になっています。適用が可能か、控除限度額はいくらになるかをしっかりと確認してください。

借入限度額		居住年					控除期間	控除率		
		令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年				
① 低 長 炭 期 素 優 良 住 宅	買 取 新 築 販	原則	4,500万円 (409.5万円)					13年		
		特例	5,000万円 (455万円)							
		原則	3,500万円 (318.5万円)							
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
	中 古	原則	3,500万円 (318.5万円)					0.7%		
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
		原則	3,500万円 (318.5万円)							
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
② 省 工 Z E ネ H 住 宅 準	買 取 新 築 販	原則	3,500万円 (318.5万円)					13年		
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
		原則	3,500万円 (318.5万円)							
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
	中 古	原則	3,500万円 (318.5万円)					0.7%		
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
		原則	3,500万円 (318.5万円)							
		特例	4,500万円 (409.5万円)							
③ 適 省 合 住 宅 基 準	新 築	原則	2,000万円 (182万円)	原則対象外 <small>ただし、次のいずれかに該当する場合は、控除限度額2,000万円・控除期間10年で適用を認める</small>						
		特例	3,000万円 (273万円)	<small>・令和9年12月31日までに建築確認を受けたもの ・登記簿上の建築日が令和10年6月30日以前のもの</small>						
	買 取 中 古 再 販	原則	2,000万円 (182万円)					10年		
		特例	3,000万円 (273万円)							
		原則	2,000万円 (182万円)							
		特例	3,000万円 (273万円)							
④ ① ② ③ 以外	新 築	原則	対象外					0.7%		
		特例								
	中 古	原則	2,000万円 (140万円)					0.7%		
		特例								

※①②③以外の中古住宅に子育て等特例は適用なし

注意すべき改正点

①次の論点については
令和10年1月1日から取扱いが変わる。

- ・省エネ基準適合住宅
新築の場合、建築確認日または登記上の建築日で適用の可否が決まる。
なお、中古の場合は建築日に関わらず適用できる。
⇒令和10年以降の省エネ基準適合住宅は新築より中古の方が制度上是有利になる。
- ・災害レッドゾーンに新築した場合は**適用不可**。
⇒中古の購入、一定の建替え、増改築の場合は災害レッドゾーンに関係なく適用可能。

②床面積要件は**住宅の種類を問わず40m²を下限とする**。
ただし、次のいずれかに該当するときは**50m²**とする。

- ・合計所得金額1千万円超
- ・子育て等特例を使う

注1 左図の「特例」とは子育て等特例を指し、次のいずれかに当てはまる人が対象です。

- ・夫婦のいずれかが39歳以下
・18歳以下の扶養親族がいる

注2 左図の()内の数字は年末の借入金残高が限度額以上だった場合の期間中の控除額の合計です。

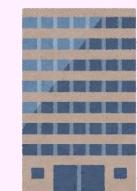
注3 左図の買取再販とは税法上の買取再販住宅であることが増改築等工事証明書で証明されたものをいいます。それ以外の再販住宅は「中古」に含まれます。

2.相続税評価額の見直し

令和8年度税制改正大綱では相続税評価額の見直しについても言及しており、その対象は「貸付用不動産」と「小口化不動産」です。計算方法の詳細は今後の国税庁の発表次第ですが、令和9年からの運用が予定されています。

①貸付用不動産

相続の日または贈与の日から**5年以内**に有償で取得した**貸付用不動産**の評価は**時価**とする。ただし、課税上弊害が無ければ**取得価格の80%**でも良い。



これまでの方法による評価

※貸家建付地評価減・小規模宅地等の特例を使う

2,500万円

購入価額
1億円

新しい方法による評価

※貸家建付地評価減・小規模宅地等の特例が使えるか不明

評価額が大幅増！

8,000万円

②小口化不動産

いつ取得したかに関わらず**小口化不動産**の評価は**時価**とする。

ただし、課税上弊害が無ければ売買実例価額または定期報告書等価格とし、これらに該当するものが無い場合は**取得価額の80%**でも良い。

※小口化不動産とは？

不動産信託を用いて不動産を小口の信託受益権化したり、不動産特定共同事業法により不動産を小口化して投資家たちに販売したものを言います。税法上は不動産と同様の資産として相続税評価額を計算するので相続対策によく用いられてきましたが、今回の見直しにより「相続対策封じ」をされてしまいました。

なお、似たような資産にREITがありますがこちらは最初から不動産では無く有価証券の扱いなので今回の見直しの対象ではありません。

※当記事は法案成立または通達改正前の時点で執筆されており、必ず記事の通りになることを保証するものではありません。

今回の改正大綱では不動産に関わる多くの税制が変更、延長もしくは新設されており大変ボリュームが大きいものとなっております。特に住宅ローン控除改正と相続税評価額の見直しは実務上もインパクトの大きい論点です。取扱いには十分に注意して下さい。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（JPR横浜ビル6階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL : 03-6848-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30～17:30