

住宅ローン控除の延長と見直し（2026 年度税制改正から）

2025年(令和7年)12月19日、2026年度(令和8年度)の税制改正大綱が与党より公表され、法人課税、消費課税、国際課税、資産課税等、各種制度の拡充等が多数行われています。今回は、個人所得課税の中の住宅ローン控除について、行われた適用期限の延長や見直しの内容の概要をみていきたいと思います。



(1) 改正(見直し)の背景

主に「2050年カーボンニュートラルの実現」と、「住宅市場の活性化(特に中古・省エネ住宅)」という2つの政策目的が背景です。カーボンニュートラルの実現は、政府が、温室効果ガス排出量を実質ゼロにする目標達成のため、省エネ性能の高い住宅(認定長期優良住宅、ZEH 水準省エネ住宅等)の普及を推進、今回の改正(見直し)でこれら「質の高い住宅」を優遇、一般住宅との差別化を図っています。中古住宅市場の活性化は、従来制度では新築住宅が優遇傾向だったところ、今回の改正(見直し)で質の高い中古住宅の借入限度額や控除期間を拡充して中古住宅流通の活性化を目指し、また、単身や夫婦のみ世帯の増加など世帯構成の変化への対応として、多様な住まいの選択肢を提供すべく、住宅ローン控除の適用要件の床面積基準を緩和(所得制限あり)、さらには子育て世帯や若者夫婦世帯へは、控除の上乗せ措置が検討されるなど、住宅取得を後押しする狙いもあります。

(2) 改正(見直し)の内容

●適用期限の5年間延長(2026(令和8)年1月1日～2030(令和12)年12月31日に入居で、適用可能)。

●2026(令和8)年以降に入居する場合、以下の措置が講じられる。

- ① 省エネ性能の高い中古住宅については、借入限度額を引き上げ、特例対象個人※1への上乗せ措置を講じるとともに、控除期間を10年間から13年間へ拡充する。
- ② 床面積要件を40㎡以上に緩和する措置を中古住宅にも適用する(ただし、合計所得金額1,000 万円超の者及び特例対象個人等への上乗せ措置の利用者は50㎡以上とする)。
- ③ 2028(令和10)年以降に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅は、適用対象外とする。(登記簿上の建築日付が2028(令和10)年6月30日までのものは適用対象)。
- ④ 2028(令和10)年以降に入居する場合、土砂災害等の災害レッドゾーン※2の新築住宅は適用対象外とする(建替え・中古住宅・リフォームは適用対象)。

※1 特例対象個人…特定要件の充足で住宅の種類に応じ、借入限度額の上乗せ等の優遇措置が適用される個人。次のいずれかの条件を満たすことが必要➡居住開始年の12月31日時点で、年齢40歳未満でかつ配偶者が有か、年齢40歳以上でかつ年齢40歳未満の配偶者が有か、年齢19歳未満の扶養親族が有

※2 災害レッドゾーン…土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表対象となった場合に限る)。

(3)借入限度額・控除期間・控除率の比較

			改正前	改正後	
入居時期			2024(令和6)年 2025(令和7)年	2026(令和 8)年 2027(令和9)年	2028(令和 10)年～ 2030(令和 12)年
建 築 ・ 買 取 再 販	新 築	認定住宅	4,500万円 (特例対象個人 5,000 万円)	4,500万円 (特例対象個人 5,000 万円)	
		ZEH 水準省エネ住宅	3,500万円 (特例対象個人4,500 万円)	3,500万円 (特例対象個人4,500 万円)	
		省エネ基準適合住宅	3,000万円 (特例対象個人4,000 万円)	2,000万円 (特例対象個人 3,000 万円)	新築:適用対象外 ※2 買取再販:2,000万円 (特例対象個人 3,000 万円)
		一般住宅	新築:適用対象外 ※1 買取再販:2,000 万円	新築:適用対象外 買取再販:2,000 万円	
	再 販	認定住宅	3,000万円	3,500万円 (特例対象個人4,500 万円)	
		ZEH 水準省エネ住宅		2,000万円 (特例対象個人 3,000 万円)	
		省エネ基準適合住宅			
		一般住宅	2,000 万円	2,000万円	
建 築 ・ 買 取 再 販	新 築	認定住宅・ZEH 水準省エネ住宅	13年	13 年	
		省エネ基準適合住宅	13年	13 年	新築:適用対象外 ※2 買取再販:13年
		一般住宅	10年	10年	
	再 販	認定住宅・ZEH 水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	10年	13年	
		一般住宅	10年	10年	
	控除率		0.7%	0.7%	

※1 2023(令和5)年末迄に建築確認を受けた場合、または登記簿上の建築日付が 2024(令和6)年 6 月 30 日以前である場合は適用対象 (控除対象借入限度額 2,000 万円、控除期間 10 年)。

※2 2027(令和9)年末迄に建築確認を受けた省エネ基準適合住宅、または登記簿上の建築日付が 2028(令和10)年 6 月 30 日以前である省エネ基準適合住宅の新築等であり、2028(令和10)年から 2030(令和12)年までの間に居住の用に供したものは対象(控除対象借入限度額 2,000 万円、控除期間 10 年)。

(3) 改正(見直し)の適用時期

住宅の取得等をして、2026(令和8)年1月1日以後に居住の用に供した場合について適用される

*本内容は、2026年度(令和8年度)税制改正大綱(令和7年12月19日与党公表)に基づき、情報の提供を目的として、一般的な概要をまとめたものです。今後国会に提出される予定の法案・法令等において、上記内容と異なる内容が制定される場合もありますので、ご注意ください。