

令和8年度 税制改正大綱 ～所得税～ その2

令和8年度税制改正大綱が公表されました。その改正内容のうち、所得税の改正の概要についてお知らせいたします。

＜所得課税＞

1 住宅ローン控除の見直し及び延長

住宅ローン控除の適用期限を令和12年12月31日まで5年延長した上で、借入限度額や控除期間等が見直されます

●住宅価格の高騰、人口減少、世帯規模の変化、カーボンニュートラルといった変化に対応した豊かな住生活の実現を図るため、既存住宅の利活用の促進とともに、省エネ性能の向上を目的として適用期限の延長と見直しを行う。

●安全・安心な住まいの実現の観点から、災害リスクの高い区域での新築住宅について、住宅ローン控除の適用対象外とする。

(1) 改正の内容

本格的な人口減少やカーボンニュートラルといった変化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅の利活用の促進とともに、省エネ性能の向上が重要となる。

住宅ローン控除については、こうした考え方の下、適用期限を5年間延長した上で、所要の見直しを行うこととする。

具体的には、既存住宅のうち省エネ性能の高い認定住宅・ZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額を引き上げるとともに、子育て世帯等への上乗せ措置の対象を省エネ基準適合以上の既存住宅にも拡充する。省エネ基準適合以上の既存住宅の控除期間を13年間に拡充し、省エネ性能の高い住宅の取得を後押しする。

他方、令和12年度以降、新築等が認められなくなる予定の省エネ基準適合住宅は、新築住宅・既存住宅ともに借入限度額を見直した上で、新築住宅は令和10年以降は適用対象外とする。

世帯規模の変化を踏まえた対応として、床面積要件について、40㎡に緩和されている特例の適用範囲を、既存住宅にも拡充する。

子育て世帯等で、本特例を利用しない場合には、借入限度額の上乗せ措置を利用できることとする。

安全・安心な住まいの実現の観点から、土砂災害などの災害レッドゾーンでの新築（建替えを除く。）は適用対象外とする。

災害イエローゾーンも含めた立地要件のあり方については、災害ハザードエリアの指定状況も踏まえ、引き続き検討する。

東日本大震災の被災者向けの措置については、被災者による住宅の早期再建を引き続き支援する観点から、控除率の上乗せ措置を維持した上で、床面積要件の特例の適用範囲の拡充や立地要件の導入等の措置を講ずる。

また、所得税額から控除しきれない額を、所得税の課税総所得金額等の5%（最高9.75万円）の範囲内で個人住民税から控除する。この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填する。

自民党税制調査会資料

住宅ローン控除の見直し（案）

○ 適用期限を令和12年入居分まで5年間延長する。

	新築住宅・買取再販住宅			既存住宅			
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅 ※新築住宅は、 令和10年以降、 適用対象外 ^(注2)	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅	その他の住宅
借入限度額	4,500万円	3,500万円	2,000万円	3,500万円	2,000万円		2,000万円
(子育て世帯等)	5,000万円	4,500万円	3,000万円	4,500万円	3,000万円		
控除期間	13年						10年
控除率	0.7%						
床面積要件	50㎡以上 ※ 合計所得金額1,000万円以下の場合には、40㎡以上も可（子育て世帯等への上乗せ措置との選択適用）						
立地要件	土砂災害などの災害レッドゾーン ^(※3) の新築（建替え除く）は適用対象外（既存住宅等は適用対象）						
所得要件	合計所得金額2,000万円以下						

(注1) 「その他の住宅」は、省エネ基準を満たさない住宅のことを指す。

(注2) 令和9年12月31日以前に建築確認を受けた場合又は令和10年6月30日以前に建築された場合に限り、借入限度額は2,000万円、控除期間は10年とする。

(注3) 開発・建築行為に規制が講じられている、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（都市再生法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった区域のみ）。

(注4) 所得税額から控除しきれない額については、所得税の課税総所得金額等の5%（最高9.75万円）の範囲内で個人住民税から控除する。

住宅ローン控除の見直し（案）

【既存住宅の流通・利活用の促進】

- 既存住宅に係る借入限度額を拡充する。
- 子育て世帯の住宅取得支援の観点から、子育て上乗せ措置の対象範囲を、省エネ基準適合以上の既存住宅にも拡充する。
- 令和12年度以降、新築等が認められなくなる省エネ基準適合住宅は、新築住宅・既存住宅ともに借入限度額を見直すとともに、新築住宅は令和10年以降は制度の適用対象外とする。
- 省エネ基準適合以上の既存住宅の控除期間を10年間から13年間に拡充する。

【世帯規模の変化を踏まえた対応】

- 40㎡の特例の対象範囲を既存住宅にも拡充する。
 - ※ 所得要件1,000万円は維持。
 - ※ 子育て世帯等への上乗せ措置利用者は、新築住宅含め50㎡以上。

【安全・安心な住まいの実現】

- 土砂災害などの災害レッドゾーンの新築住宅は、対象外とする（ただし、建替えは引き続き対象）。

※ その他所要の措置を講ずる。

※ 被災者向け措置についても、控除率の優遇内容(0.9%)を維持した上で、その他の内容は本制度と同様の考え方の下、拡充・見直しを行う。

～参考～

近年の住宅ローン控除制度の変遷

【平成21年居住分】リーマンショック後の景気対策の一環で、借入限度額を2,000万円から5,000万円に引き上げるとともに、控除期間後半（7～10年目）の控除率を0.5%から1.0%に引上げ。

【平成26年4月～令和元年9月居住分】消費税率の5%から8%への引上げの反動減対策の一環で、借入限度額を5,000万円に引上げ。

【令和4・5年居住分】会計検査院からの指摘を踏まえて控除率を1.0%から0.7%に引き下げるとともに、経済状況が感染症の影響によって依然として厳しい状況にあることを踏まえて控除期間を10年から13年に拡充。

【令和6・7年居住分】子育て支援策の一環として、子育て世帯等には借入限度額の上乗せ。

年度	算定基準	借入限度額 (万円)	年間控除限度 (万円)	控除期間 (年間)	通算控除限度 (万円)	床面積 (上限等)	所得要件 (万円)
H21	ローン残高：1%、認定長期優良住宅は1.2%	5,000	60	10年間	600	下限 50	3,000
H24	ローン残高：1%	4,000	40	〃	400	〃	〃
H25	〃	3,000	30	〃	300	〃	〃
H26	[4.1～] 〃	5,000	50	〃	500	〃	〃
R1 (H31)	[10.1～] 〃	〃	<1～10年目> 50 <11～13年目> 33.33	13年間	600	〃	〃
R3	〃	〃	50	10年間	500	〃	〃
R4・5	ローン残高：0.7%	〃	35	13年間	455	下限 原則50	2000
R6	〃	4,500 (5,000)	31.5 (35)	〃	409.5 (455)	〃	〃

(注1) 各居住年において適用される制度を示している。

(注2) 上記の金額・年数は、各居住年における納税者にとって最も有利になる金額・年数のみを記載している。

(注3) R6の括弧内の数字は、子育て特例を適用した場合の金額とする。

(注4) R4～R7において40～50㎡の適用を受ける場合の所得要件は1,000万円。

2 NISA 制度の積立投資枠の見直し

NISA 口座の口座開設可能年齢の下限（改正前：18 歳）を撤廃し、0 歳～17 歳に対して、新たに積みたて投資枠（年間投資上限額：60 万円、非課税保有限度額：600 万円）を設ける。

- 非課税口座の口座開設年齢の下限を撤廃する
- 口座保有者が0～17歳の間は、年間投資枠60万円、非課税保有限度額600万円の積みたて投資枠を設ける
- 子が12歳以降、一定の事由の下で、子の同意を得た場合のみ、親権者等による払出しを可能とする。
- 子が18歳に達した際、年間投資枠等は18歳以上向けの制度に移行する。
- 2027（令和9）年1月1日以降に開設されたNISA口座から適用。

	積みたて投資枠		成長投資枠
対象年齢	0～17歳	18歳以上	
年間投資枠	60万円	120万円	240万円
非課税保有限度額	600万円	1,800万円	
		自動的に移行	1200万円（内数）
投資対象商品	積立・分散投資に適した一定の公募等株式投資信託 ※積みたて投資枠と同一	積立・分散投資に適した一定の公募等株式投資信託（商品性について内閣総理大臣が告示で定める要件を満たしたものに限りま す。）	上場株式・公募等株式投資信託等 （高レバレッジ投資信託などの商品は、対象から除かれています。）
投資方法・運用管理	・契約に基づき、定期かつ継続的な方法で投資。 ・一定の要件の下、12歳以降は払出しが可。	・契約に基づき、定期かつ継続的な方法で投資	制限なし

3 暗号資産の分離課税化

(2) 改正の内容

(ア) 分離課税化

暗号資産取引業（仮称）を行う者に対して金融商品取引業者登録簿に登録されている暗号資産等（特定暗号資産）の譲渡等をした場合には、その譲渡等による譲渡所得等については他の所得と分離して20.315%の税率により課税する。

(イ) 繰越控除制度の創設

特定暗号資産を暗号資産取引業を行う者に対して譲渡等をしたことにより生じた損失の金額のうち、その譲渡等をした年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しても控除しきれない金額があるときは、一定の要件の下で、その控除しきれない金額についてその翌年以後3年間の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除を可能とする。

③ 総合課税の対象となる暗号資産

総合課税の譲渡所得の基となる暗号資産については、次の取り扱いとなる。

譲渡所得の特別控除（50万円控除）を適用しない

5年を超えて保有した資産に係る譲渡所得の金額の計算上2分の1とする措置を適用しない

譲渡所得の計算上生じた損失の金額については、他の総合課税の対象となる所得との損益通算を適用しない

(3) 適用時期

この改正は、金融商品取引法の改正法の施行の日の属する年の翌年の1月1日以後に行う特定暗号資産の譲渡等について適用されます。