

平成27年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

平成26年12月
国土交通省住宅局

平成27年度国土交通省税制改正概要(住宅局関係)

特例措置	税目
○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充	贈与税
○住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸 (消費税率引上げ時期の変更に伴う対応)	所得税等
○買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設	不動産取得税
○空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置	固定資産税 都市計画税
○サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長	固定資産税 不動産取得税
○住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長	登録免許税
○土地及び住宅に係る税率の特例措置の延長	不動産取得税

(その他の税制改正事項)

○住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(不動産取得税)

○防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長(固定資産税)

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充(贈与税)

住宅取得環境が悪化する中、足下の住宅着工を下支えするとともに、消費税率10%引上げ後の反動減等に対応する観点から、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を延長・拡充し、住宅取得に係る負担の軽減及び住宅投資の喚起を図る。

結果の概要

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、**適用期限を平成31年6月30日まで延長**するとともに、**以下のとおり拡充**。

(1) 非課税限度額を以下のとおり拡充。

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成26年(現行)			1,000万円	500万円
平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月～28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

(※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

(※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。

・平成28年10月～29年9月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方: 質の高い住宅: 3,000万円、左記以外の住宅(一般): 2,500万円

・その他の期間に契約を行う方: 質の高い住宅: 1,500万円、左記以外の住宅(一般): 1,000万円

また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。

(※3) 平成28年9月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

(2) 「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充。(下線部が変更点)

(現行)

- ① 省エネルギー性の高い住宅(省エネルギー対策等級4)
 - ② 耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)
- のいずれかの性能を満たす住宅

(拡充後)

- ① 省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4)
 - ② 耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)
 - ③ バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)
- のいずれかの性能を満たす住宅

(3) 本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充。

(現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加)

2. 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、**適用期限を平成31年6月30日まで延長**。

住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸 (消費税率引上げ時期の変更に伴う対応)

平成27年10月に予定されていた消費税率10%への引上げが1年半延期されたことに伴い、住宅取得に係る消費税負担増を緩和するための以下の措置について、その適用時期を平成29年末から1年半延伸し、平成31年6月末までとする。

住宅ローン減税

- 住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税※1)から10年間控除する制度。
- 自らが居住する住宅の取得に際して引上げ後の消費税率が適用される方※2に対し、所得税額からの控除限度額等を拡充し、**平成31年6月の入居まで適用**。

【消費税率5%の場合】

控除対象 借入限度額※3	控除率	控除 期間	所得税からの 控除限度額※4	住民税からの 控除上限額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	10年間	200万円 (300万円)	9.75万円／年

【消費税率8%又は10%の場合】

控除対象 借入限度額※3	控除率	控除 期間	所得税からの 控除限度額※4	住民税からの 控除上限額
<u>4,000万円</u> <u>(5,000万円)</u>	1.0%	10年間	<u>400万円</u> <u>(500万円)</u>	<u>13.65万円／年</u>



下線部分が消費税率引上げ後の変更点

※1 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年度の住民税から控除

※2 個人間(媒介)の中古住宅売買には消費税は課税されないため、本拡充措置は適用対象外(すなわち、消費税率5%の場合の控除限度額等を適用)

※3 ()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

すまい給付金

※ このほか、現金購入者向けの投資型減税や、リフォーム減税がある。

- 引上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低い**ため住宅ローン減税の拡充措置を講じても効果が限定的な方**に対し、その所得に応じて最大30万円(消費税率8%の場合)を給付する制度。
- 平成31年6月の入居まで適用**。

【消費税率8%の場合】

収入額の目安※	給付額
425万円以下	<u>30万円</u>
425万円超475万円以下	<u>20万円</u>
475万円超510万円以下	<u>10万円</u>

※ 実際の給付額は、市区町村が発行する課税証明書の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

* 「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」(平成25年10月1日閣議決定)(抄)
平成27年10月1日に消費税率が10%に引き上げられた場合の給付措置については、「住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意」(平成25年6月26日)を踏まえたものとする。

【(参考)与党合意における消費税率10%の場合の給付額】

収入額の目安※	給付額
450万円以下	<u>50万円</u>
450万円超525万円以下	<u>40万円</u>
525万円超600万円以下	<u>30万円</u>
600万円超675万円以下	<u>20万円</u>
675万円超775万円以下	<u>10万円</u>

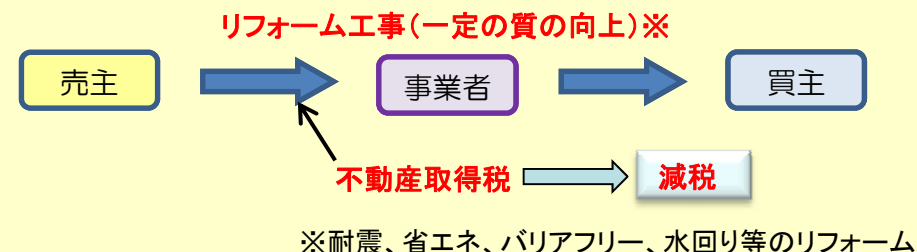
買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設(不動産取得税)

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を創設する。

結果の概要

- 買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。
- 具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。(適用期間:H27.4.1～H29.3.31)

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350



施策の背景

日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

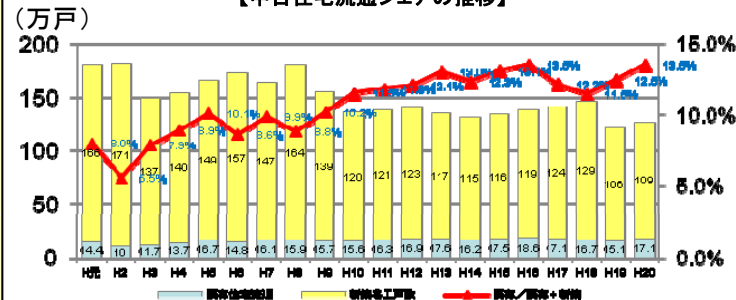
中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、
「国民の「健康寿命」の延伸」

・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増
【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

中古住宅流通の現状

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準

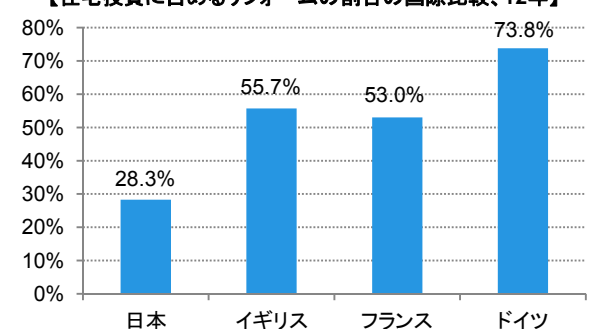
【中古住宅流通シェアの推移】



リフォーム市場の現状

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28%で、欧米諸国と比較して小さい

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較、12年】



空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

結果の概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。 (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

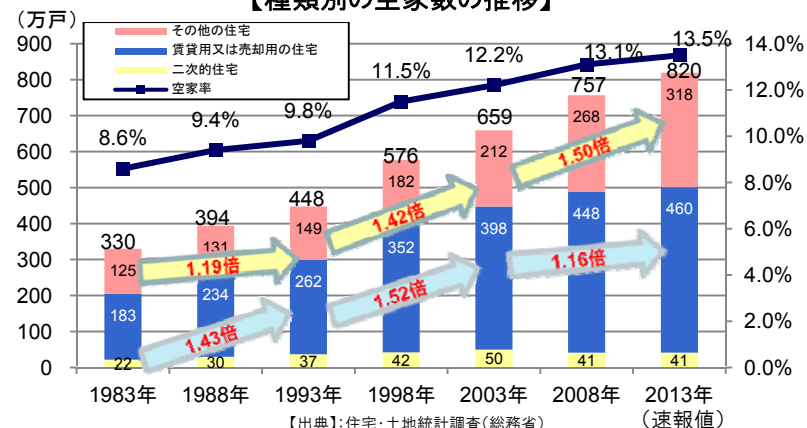
施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類

- ・二次的空家：別荘及びその他(たまたま宿泊する人がいる住宅)
- ・賃貸用又は売却用の空家：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・その他の空家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



窓が割れ、放置されている空家

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る不動産取得税及び固定資産税の特例措置の適用期限を2年間延長する。

結果の概要

不動産取得税

【現行】 家屋:課税標準から1,200万円控除／戸
土地:家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減
※新築住宅に係る不動産取得税特例の要件緩和(40㎡→30㎡)



【改正案】

適用期限を**2年間延長**(平成29年3月31日まで)

固定資産税

【現行】 5年間、税額について2／3を減額
※新築住宅に係る固定資産税特例の要件緩和(40㎡→30㎡)



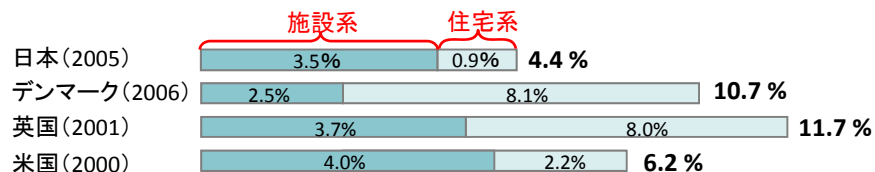
【改正案】

以下の減額率とした上で、適用期限を**2年間延長**(平成29年3月31日まで)
・税額について2／3を参酌して1／2以上5／6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を減額(5年間)

施策の背景

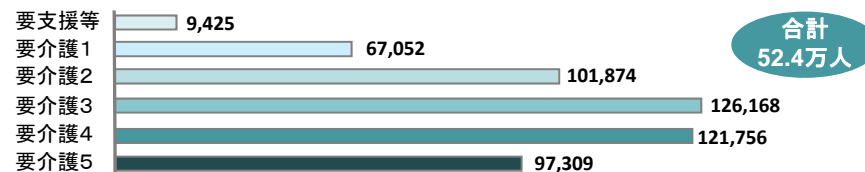
- 高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは諸外国と比較すると不足しており、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況。
- 在宅介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の整備を引き続き支援していくことが必要。

全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合は諸外国より低い



資料: 社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

特別養護老人ホーム申込者数(要介護度の低い者も申し込み)



資料: 厚生労働省調べ(平成26年3月集計)

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準



■ ハード

- ・床面積は原則25㎡以上
- ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
- ・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)

■ サービス

- ・サービスの提供をすること(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)

■ 契約内容

- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと等
- ※有料老人ホームも登録可

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の適用期限を2年間延長する。

結果の概要

本特例措置の適用期限を**2年間延長**(平成29年3月31日まで)

○本特例措置の概要

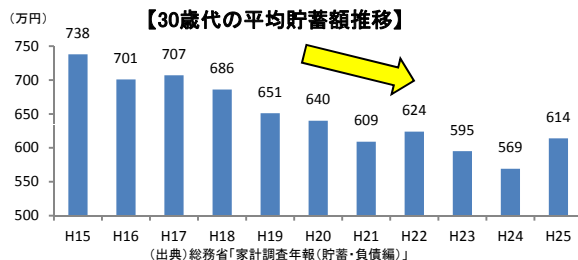
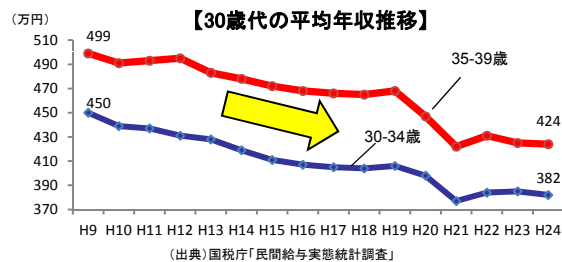
住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記についての登録免許税の税率を次のとおり軽減

- ・所有権の保存登記: 本則0.4%→特例0.1%
- ・所有権の移転登記: 本則2.0%→特例0.3%
- ・抵当権の設定登記: 本則0.4%→特例0.1%

施策の背景

住宅取得者の年収及び貯蓄は低下傾向

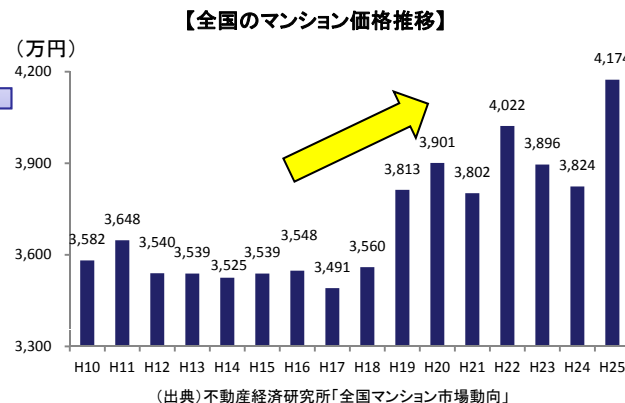
○住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向。



高騰する住宅価格

○住宅(マンション)価格は上昇傾向。

○また、建築工事費に係る物価指数である「建築費指数」についても上昇傾向。



住宅取得に係る負担の軽減の必要性

○国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、(略)無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す(「住生活基本計画」平成23年3月15日閣議決定)必要。

○住宅の取得環境が悪化している中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要。

【本特例措置の効果イメージ】

- ・保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- ・移転登記: 25.5万円軽減(30万円→4.5万円)
- ・抵当権設定登記: 6万円軽減(8万円→2万円)

(※) 2,500万円(固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額2,000万円)した場合を想定

土地等に係る流通税の特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)

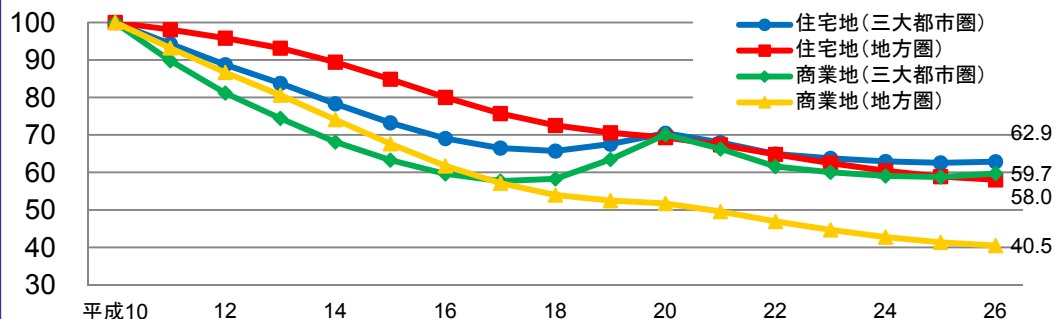
土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を延長する。

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置(特例1.5%、本則2%)
- ②宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2控除)
- ③土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置(特例3%、本則4%)

施策の背景

地価は、バブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な下落傾向。

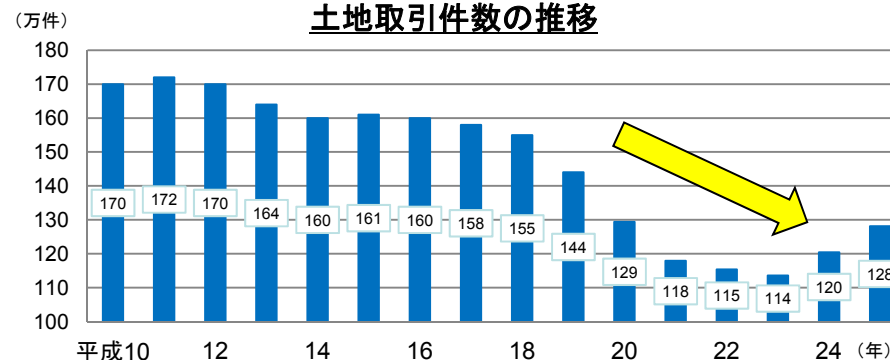
地価公示結果の推移(指数H.10=100)



資料:国土交通省「地価公示」 三大都市圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、京都府、大阪府、兵庫県、愛知県、三重県 地方圏:左記以外の地域

土地取引件数は、依然として低水準。

土地取引件数の推移



資料:法務省「登記統計」

土地等の取得時の負担を軽減し、土地の流動化・有効利用等の促進を図ることにより、資産デフレからの脱却を確実なものとし、デフレからの早期脱却と経済再生の実現を図る。

要望の結果

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、右記の特例措置の適用期限を2年間(平成29年3月31日まで)延長する。
- ②③土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間(平成30年3月31日まで)延長する。

対象			特例	本則
①	所有権移転登記		1. 5%	2%
	信託登記		0. 3%	0. 4%
②	宅地評価土地の取得に対して課する 不動産取得税の課税標準の特例		1／2	—
③	不動産取得税 の税率の特例	土地(住宅・非住宅)	3%	4%
		建物(住宅)	3%	4%

2年間延長

3年間延長

その他の税制改正事項

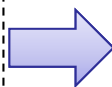
○住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(不動産取得税)

→適用対象となる中古住宅の要件について、「築20年(鉄筋コンクリート造等は25年)以内であること」を削除(「昭和57年1月1日以降に建築されたこと」を存置)。

【適用対象となる中古住宅の要件】

(見直し前)

- ・築20年(鉄筋コンクリート造等は25年)以内であること
 - ・昭和57年1月1日以降に建築されたこと
 - ・現行の耐震基準に適合していること
- のいずれか



(見直し後)

- ・昭和57年1月1日以降に建築されたこと
 - ・現行の耐震基準に適合していること
- のいずれか

○防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

→適用期限を平成29年3月31日まで**2年間延長**。

○特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長(固定資産税)

→以下の見直しを行った上で、適用期限を平成30年3月31日まで**3年間延長**。

【建物】(見直し前)当初3年間1/3に、その後の2年間1/2に減額→(見直し後)当初**2**年間1/3に、その後の**3**年間1/2に減額

【土地】(見直し前)当初3年間5/6に減額→(見直し後)当初3年間**11/12**に減額