

1. 耐震改修促進税制の創設

①住宅に係る耐震改修促進税制

耐震性が確保された良質な住宅ストックの形成を促進するため、住宅の耐震化率を今後10年間で90%まで引き上げることが目標として、以下の特例措置を創設しました。

○所得税額の特別控除

個人が、平成18年4月1日から平成20年12月31日までの間に、一定の計画区域内※において、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅の耐震改修を行った場合には、その耐震改修に要した費用の10%相当額(20万円を上限)を所得税額から控除することができます。

※住宅耐震改修のための一定の事業を定めた以下の計画の区域

ア. 地域住宅特別措置法第6条第1項に規定する地域住宅計画(住宅耐震改修に関する補助事業で以下の要件を満たすものが定められている場合に限る)

I 地域住宅交付金を充てて行われる住宅耐震改修事業で地方公共団体から住宅耐震改修を行う者に対する補助金の額が、耐震改修工事費用の10%相当額以上(ただし、工事費用が300万円以上の場合は1戸当たり30万円以上)、及び1戸当たり20万円以上であること(工事費用が20万円未満の場合はその費用の額)

II 補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

イ. 耐震改修促進法第5条第1項に規定する都道府県耐震改修促進計画

I 都道府県が国の補助金を受けて行う住宅耐震改修事業であること

II 補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

ウ. 地方公共団体が地域の安全を確保する見地から住宅の耐震改修について定めた計画

I 当該地方公共団体が地域の安全を確保する見地から行う耐震改修事業であること

II 補助金額の算定にあたり、税額控除の額を差し引くこと

なお、対象物件が耐震改修促進税制が適用される計画区域内かどうかを調べる場合には、物件所在地の都道府県又は市区町村の建築部局又は住宅部局にお問い合わせ下さい。

●主な要件

<既存住宅の要件>

①申請者の居住の用に供する住宅であること

②昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合していないものであること

<耐震改修の要件>

③現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること

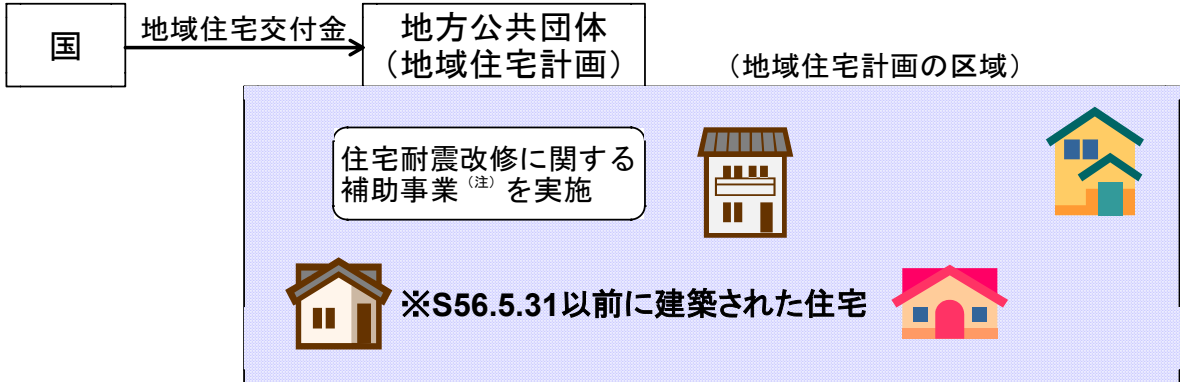
※上記ア～ウの計画の区域内にある住宅で①～③の要件を満たすものについては、地方公共団体の長から『住宅耐震改修証明書』が発行されます。

所得税の確定申告の際には、住宅耐震改修証明書等が必要です。

※耐震改修工事にかかる住宅ローン減税と、本特例は重複適用が可能です。

住宅に係る耐震改修促進税制(所得税)の概要

【地域住宅計画を作成している地方公共団体の場合】



(注) 以下の要件を満たす補助事業に限る。 ※補助事業の内容は地方公共団体が独自に設定。

- ①住宅耐震改修の費用の額の10%以上かつ1戸あたり20万円以上を補助すること
- ②補助金の額の算定に当たり、税額控除の額を差し引くこと

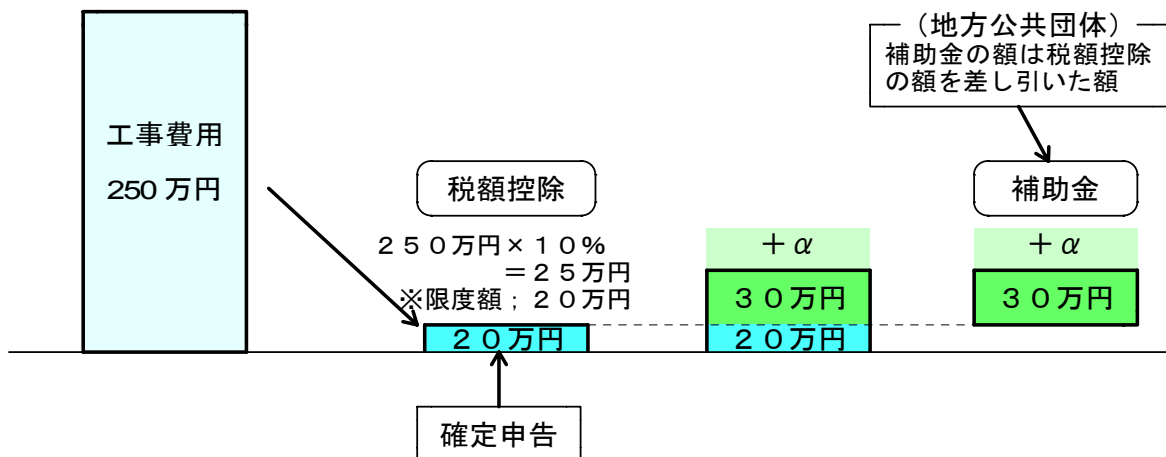
【地域住宅交付金を活用した補助事業の具体例】

- ・ 静岡市；工事費用の額に関係なく30万円（高齢者が居住する場合は50万円）を補助
 - ・ 横浜市；工事費用の0%^(注)を補助
- (注) 所得税額39.7万円超の世帯；33.3%、4.2万円以下の世帯；90%等

住宅耐震改修を実施

【事例】 工事費用 = 250万円、公的助成金の額 = 30万円^(注) + 税額控除の額
補助金の額 = 公的助成金の額 - 税額控除の額 = 30万円^(注)

(注) 低額所得者、高齢者等について+αの設定が可能。



※確定申告書に住宅耐震改修に関する補助事業を実施している地方公共団体の長が発行する証明書等を添付。

※適用期限；平成18年4月1日から平成20年12月31日まで

○固定資産税額の減額措置

昭和57年1月1日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税(120㎡相当部分まで)の税額を以下のとおり減額します。

耐震改修工事の完了時期	減額措置の内容	
平成18年～平成21年	3年間	左記の期間、 固定資産税額を 2分の1に減額
平成22年～平成24年	2年間	
平成25年～平成27年	1年間	

●主な要件

<既存住宅の要件>

①昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること

<耐震改修の要件>

②現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

③耐震改修に係る費用が30万円以上であること

<その他>

④耐震改修工事完了後3ヶ月以内に、市区町村へ証明書等の必要書類を添付して申告すること

○対象区域の限定はありません。

○法人所有の住宅を耐震改修した場合にも適用になります。

○証明書は、地方公共団体※、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかに発行を依頼して下さい。

※地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業、または住宅の耐震改修の内容の確認に関する事業を行っている場合が想定されます。

②事業用建築物に係る耐震改修促進税制

耐震性が確保された良質な建築物ストックの形成を促進するため、建築物の耐震化率を今後10年間で90%まで引き上げることを目標として、青色申告書を提出する事業者が、平成18年4月1日から平成20年3月31日までの間に、耐震改修促進法の認定計画に基づく特定建築物(事務所、百貨店、ホテル、賃貸住宅等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物)の耐震改修を行った場合には、その工事に伴って取得等をする建物部分について、10%の特別償却ができる措置を創設しました。

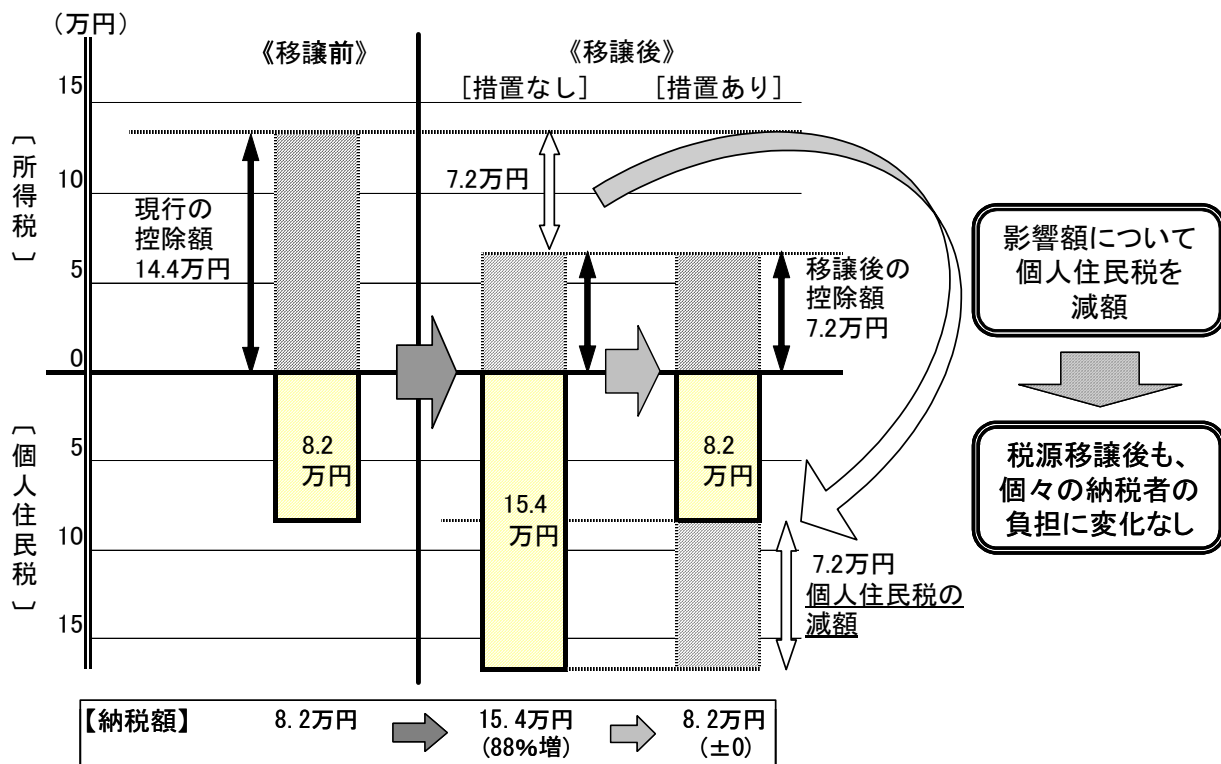
※耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていない特定建築物だけが、本特例の対象となります。

2. 三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税効果の確保に関する措置

平成11年～18年の入居者のうち、所得税で措置している住宅ローン減税の控除額が税源移譲前よりも減少する者を対象として、平成19年以降に、その住宅ローン減税の控除額が減少した部分について、翌年度分の個人住民税を減額する特例措置を創設しました。

○税源移譲前と税源移譲後の納税額の比較(イメージ)

～年収500万円の場合～



※前提条件
 妻・子2人のケース ローン金利3.0%
 年収500万円 償還期間27年
 借入金額2,446万円 平成18年入居

※ローン減税控除限度額は23.3万円(平成19年末のローン残高(2,325万円)の1%)

●要件

- ①平成18年までに住宅ローン減税の適用を受けていること
- ②税源移譲に伴って、平成19年以降の住宅ローン減税の控除額が減少すること
- ③住宅ローン減税の控除に関する申告書を、居住する市区町村の長に提出すること(所得税の確定申告を行う場合は確定申告書とともに税務署に提出することも可) など

3. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置の延長

高齢者の資産の有効活用による住宅投資の活性化を図るとともに、住宅取得者の自己資金の充実による良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、住宅取得等資金について、相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円に1,000万円を上乗せするとともに65歳未満の者からの贈与も対象とする特例措置の適用期限を平成19年12月31日まで延長しました。

●要件

- ①新築・取得する住宅の床面積が50㎡以上であること
- ②中古住宅を取得する場合は、築20年（耐火建築物は25年）以内のもの、又は一定の耐震基準を満たしていることが証明されたものであること
- ③贈与を受けた年の翌年3月15日までに、当該住宅取得等資金の全額を充てて取得した住宅に居住すること（または同日後遅滞なく居住することが確実であること）

【参考】相続時精算課税制度の概要

◇制度の概要

65歳以上の者から20歳以上の推定相続人である子などへの生前贈与について、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った贈与税額を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる制度。

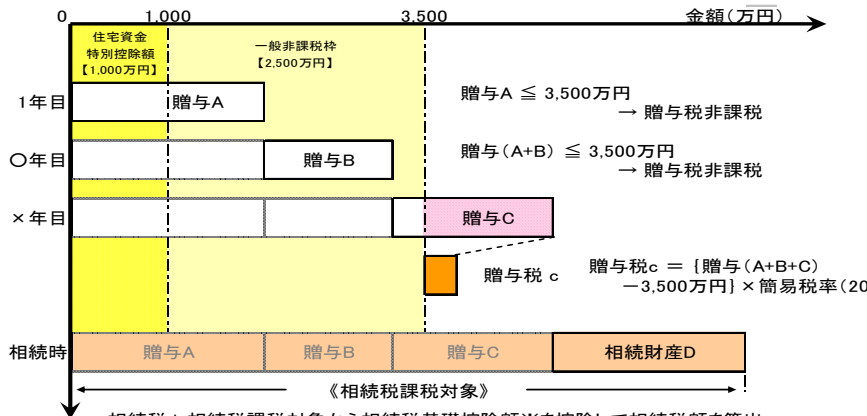
◇税率

贈与時に支払う贈与税については、2,500万円まで非課税、2,500万円を超える部分につき、一律20%で課税。

◇適用対象財産等

贈与財産の種類、金額、用途、贈与回数については制限なし。

○イメージ図



相続税d: 相続税課税対象から相続税基礎控除額※を控除して相続税額を算出

①(A+B+C+D) ≤ 相続税基礎控除額 → 贈与税c分還付(相続税は非課税)

②(A+B+C+D) > 相続税基礎控除額 → 相続税額と贈与税cの差額を納付

※相続税基礎控除額 = 5,000万円 + 法定相続人数 × 1,000万円

(例: 夫婦子2人で夫が亡くなった場合、基礎控除額は8,000万円)

※住宅取得資金に係る贈与税額の計算の特例(5分5乗方式)については、平成17年12月31日をもって廃止になりました。

4. 新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置の延長

住宅の流通コストの軽減等を通じて、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るために、新築住宅及び新築住宅用の土地に係る以下の特例措置の適用期限を平成20年3月31日まで延長しました。

①デベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期※の特例措置等

【本則6ヶ月→特例1年】

※不動産取得税に係る新築住宅のみなし取得時期

- ・新築住宅については、最初の使用又は譲渡があった日の所有者又は譲受人に不動産取得税を課税。ただし、新築後6ヶ月を経過して最初の使用又は譲渡が行われない場合には、6ヶ月を経過した日の所有者(デベロッパー等の場合が多い)を当該住宅の取得者とみなして課税。

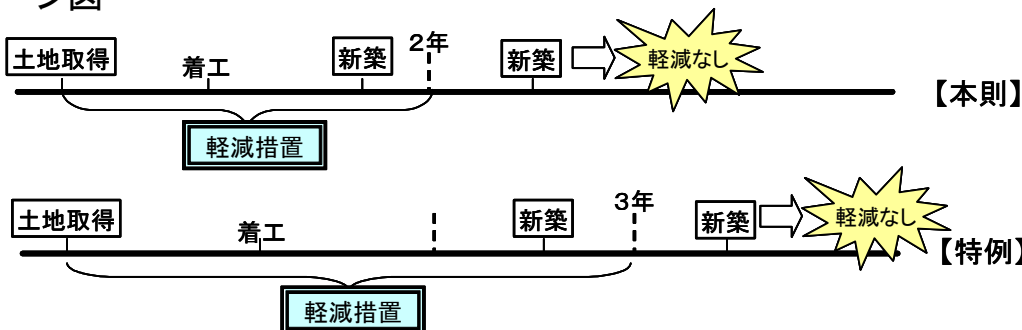
②新築住宅用の土地に係る不動産取得税の減額措置※を受ける場合の土地の取得から住宅の新築までの期間要件に係る特例措置

【本則2年以内→特例3年以内、100戸以上等の要件を満たす大規模マンションに限り4年以内】

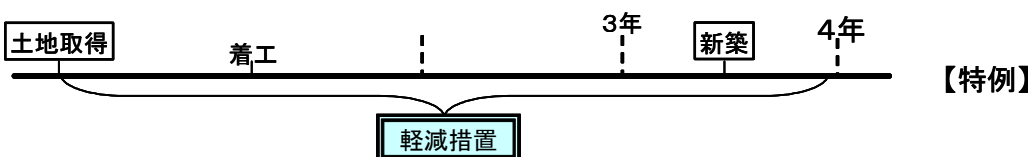
※新築住宅用の土地に係る不動産取得税の減額措置

- ・土地を取得してから2年以内に当該土地の上に一定の要件を満たす住宅が新築された場合には、当該土地に係る不動産取得税について、新築された住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)までの税額又は45,000円のうち多い方を税額から控除。

○イメージ図



○共同住宅等で、一定の要件を満たす場合(100戸以上等の要件を満たす大規模マンション)



5. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅を取得した場合、その住宅に係る固定資産税(120㎡相当部分まで)について、3年間(中高層耐火建築物である住宅については5年間)、税額を2分の1に減額する措置の適用期限を平成20年3月31日まで延長しました。

●要件

- ①1戸当たりの床面積が50㎡(戸建以外の賃貸住宅は40㎡)以上280㎡以下
- ②居住用部分が2分の1以上

6. 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長

高齢者世帯向けのバリアフリー化された賃貸住宅の供給を促進するため、高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税(120㎡相当部分まで)について、5年間税額を3分の1に減額する措置の適用期限を平成20年3月31日まで延長しました。

7. 中心市街地活性化対策の推進

改正中心市街地活性化法に基づいて国が認定した基本計画により定められた中心市街地(以下「認定中心市街地」という。)の区域内において、優良な住宅の供給を促進するために、以下の特例措置を創設しました。

①認定中心市街地において優良な賃貸住宅を建設する場合の特例措置の創設

改正中心市街地活性化法に基づく市町村長の認定を受けた優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者(個人・法人)に対しては、5年間3.6割(耐用年数35年以上は5.0割)の割増償却をすることができます。

②認定中心市街地において優良な住宅の用に土地等を譲渡する場合の特例措置の創設

改正中心市街地活性化法に基づく市町村長の認定を受けた優良な住宅の建設事業を実施する者に土地等を譲渡する個人に対しては、その譲渡益について100%課税を繰り延べることが認められました。