

平成26年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

平成25年12月
国土交通省住宅局

平成26年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係抜粋)

安全・安心の確保と地域活性化

住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

- ①新築住宅に係る固定資産税の減額措置(戸建て3年間、マンション5年間1/2)の2年間延長
- ②老朽化マンションの建替え等の促進のため、以下の措置を創設・延長
 - ・構造耐力が不足している老朽化マンションの建物敷地売却等に係る特例(区分所有者が組合に当該区分所有権を売り渡す等の場合の課税の特例(所得税・法人税等)、組合の事業手続における区分所有権等の移転に係る課税の特例(登録免許税・不動産取得税)等)の創設
 - ・マンション建替事業に係る特例措置(権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置)の2年間延長(登録免許税)
- ③認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置を2年間延長
 - ・所有権保存登記(一般住宅0.15%→0.1%)、所有権移転登記(一般住宅0.3%→戸建て0.2%、マンション0.1%)に係る軽減税率
 - ・不動産取得税の課税標準からの控除額の特例(一般住宅1,200万円→1,300万円)
 - ・固定資産税の新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て3年→5年、マンション5年→7年)
- ④居住用財産の買換え等に係る特例措置(譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除)について、譲渡益に係る課税繰延べの場合の譲渡資産価額要件を見直したうえで2年間延長(所得税等)
- ⑤中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のため、以下の措置を創設・拡充
 - 1) 買取再販事業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置(所有権移転登記(一般住宅0.3%→0.1%))の創設
 - 2) 中古住宅取得に係る住宅ローン減税等の特例措置の拡充(中古住宅を取得し、入居前に耐震基準への適合が確実な改修を行う場合、住宅ローン減税、贈与税及び不動産取得税の特例措置の適用を可能とする。)

成長戦略の推進

設備投資の促進・産業競争力の強化

- ①既存建築物(非住宅)の改修投資促進のため、以下の措置を創設
 - ・耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震改修を行った場合の特例措置(特別償却(25%)、固定資産税の減額措置(2年間1/2))の創設
 - ・生産性向上設備投資促進税制の対象として、省エネ設備(LED・断熱窓等)の取得等をした場合の特例措置(即時償却又は税額控除5%等)の創設

クリーンで経済的なエネルギー社会の実現

モダリティシフト及び省エネ・グリーン化の推進

- ①認定低炭素住宅の普及促進を目的とした登録免許税の特例措置(所有権保存登記(一般住宅0.15%→0.1%)、所有権移転登記(一般住宅0.3%→0.1%))の2年間延長

その他要望事項

- 宅建業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置等の延長(不動産取得税)
- 防災街区整備事業に係る特定の事業用資産の買換特例の延長
- 被災者向け優良賃貸住宅に係る割増償却の拡充・延長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長(固定資産税)

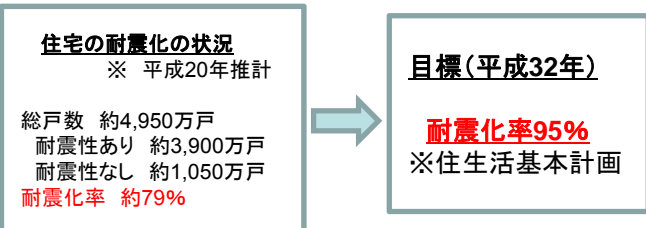
住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

基礎的なストックの質の向上の必要

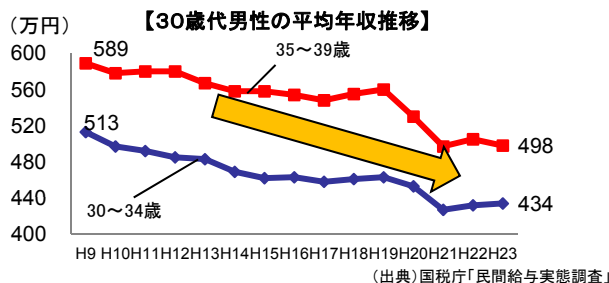
- ・住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- ・耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

<住宅の耐震化率の目標>



住宅取得に係る負担軽減の必要

- ・住宅の一次取得者の中心となる30歳代のサラリーマンの平均収入が近年一貫して減少。
- ・本特例は貸家も対象としており、仮に本措置が講じられないと、増税額が家賃に転嫁されるなど、賃貸住宅の入居世帯の負担が増加するおそれ。



【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	15.8万円	7.9万円
2年目	14.8万円	7.4万円
3年目	13.8万円	6.9万円

➔ 3年間で約22万円の負担軽減効果 (国土交通省推計)

税制改正要望の結果

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

①一般の住宅:3年間 税額1/2減額

②中高層住宅:5年間 税額1/2減額

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

政策目標:無理のない負担での良質な住宅の確保

老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の創設・延長 (所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等)

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、その建替え等のさらなる円滑化を図るため、関係権利の調整に必要な手続き等を定めるとともに、これに関連する税制上の支援措置を整備する等の措置を講ずる。

施策の背景

- ・現在のマンションストック総数は約590万戸(H24年末時点)
- ・そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは、現在約106万戸
- ・マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸(H25年4月時点)



人命保護の観点から、構造耐力が不足(耐震性等)している老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題

【老朽マンション対策に係る制度】

合理的な改修が**可能**

改修

合理的な改修が**困難**

建替え
(現行制度)

特に対策が必要な老朽マンションについて新たな権利調整ルールを創設

構造耐力が不足しているもの

認定建物敷地売却
(新制度)

区分所有者集会における決議

組合の設立認可

決議反対区分所有者への売渡請求

権利消滅期日(仮称)

※売却マンション・敷地利用権が組合に帰属

買受者への売却

建物の取壊し

税制改正要望の結果

○特例措置の延長(現行建替え制度)

登録免許税 (施行者等に係る特例) ※H28.3.31まで

- ・ 権利変換手続開始の登記の非課税措置
- ・ 組合が売渡請求等により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置
- ・ 権利変換後の土地に関する登記の非課税措置

○特例措置の創設(認定建物敷地売却[新制度])

<転出者に係る特例>

所得税・法人税・住民税・事業税

※居住している区分所有者については、所得税等の3000万円特別控除の適用が可能

- ・ 区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 ※H28.12.31まで (所得税(住民税):15(5)%→2000万円以下10(4)%、法人税:5%重課免除)
- ・ 一定の区分所有者の譲渡所得の1500万円特別控除
- ・ 移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

<施行者等に係る特例>

登録免許税・不動産取得税 ※H28.3.31まで

- ・ 分配金取得手続開始の登記(仮称)の非課税措置 (登録免許税)
- ・ 組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置 (")
- ・ 権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置 (")
- ・ 組合が取得する不動産の非課税措置 (不動産取得税) ※認定を受けた建替えにおいても創設

法人税・法人住民税・事業税・事業所税・消費税・地方消費税

- ・ 組合の非収益事業所得の非課税措置 (法人税、法人住民税、事業税、事業所税)
- ・ 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例 (消費税、地方消費税)

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長する。

税制改正要望の結果

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 一般住宅特例0.15% → 0.1%

所有権移転登記: 一般住宅特例0.3% → 戸建て: 0.2%

マンション: 0.1%

固定資産税

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

戸建て: 3年 → 5年、マンション: 5年 → 7年

不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円 → 1,300万円

施策の背景

住宅ストックは量的に充足した一方で、

- ▶ 本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来
- ▶ 環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要
〔「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」より〕

政策の目標

「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」等を踏まえ、将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図ることを目的とする。

【目標】 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

8.8%(※) → 20%(平成32年度)

※認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月～平成22年3月の数値

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

平成24年度の認定戸数: 107,552戸

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て)》

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

維持管理・更新の容易性

内装・設備の清掃・点検・補修・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること

耐震性

免震建築物であること又は耐震等級2であること等

計画的な維持管理

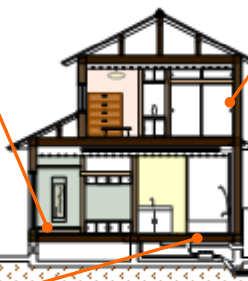
定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

住戸面積

75㎡以上かつ一つの階が40㎡以上(地域の実情により増減可)

居住環境

良好な景観の形成等に配慮されたものであること



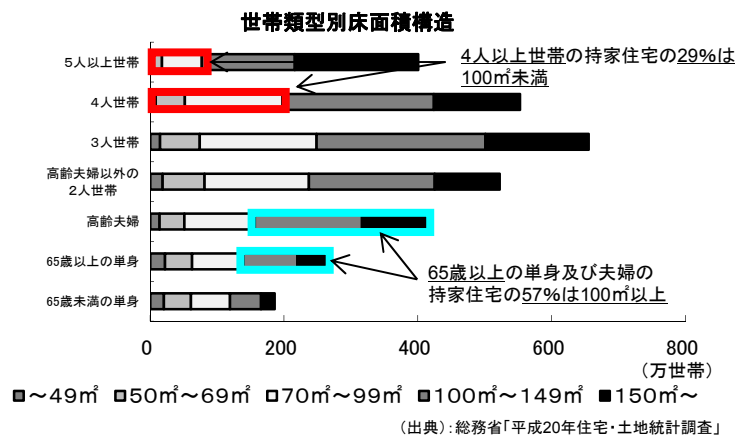
居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

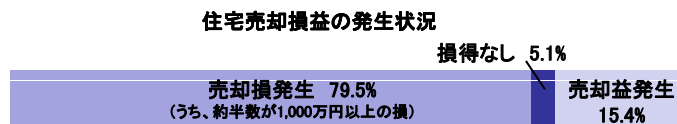
居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、**約8割において売却損が発生**しており、住替えの支障となっている。また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生する。



(出典): (一社)不動産流通経営協会

税制改正要望の結果

譲渡損に係る繰越控除・譲渡益に係る課税の繰延べ

居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損又は譲渡益が生じた場合に依りて、それぞれ税制上の特例措置を講ずる。

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→ 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

→ 住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合には譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合には、その差額分について譲渡があったものとし課税(※譲渡資産価額要件を1億円以下に見直し)

適用期限を平成27年12月31日まで2年延長

政策目標: 多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充 (所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・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、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

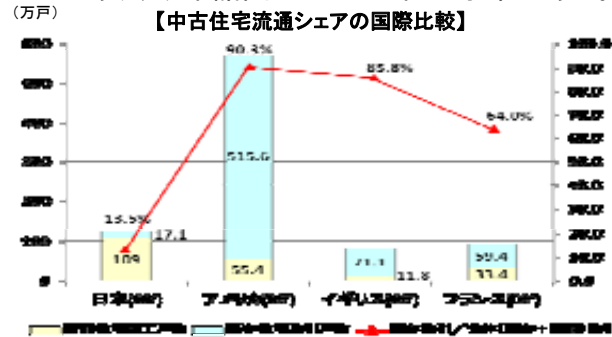
施策の背景

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

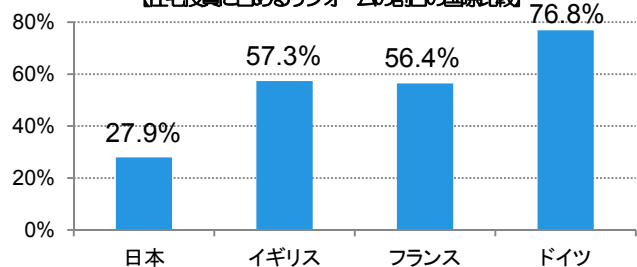
全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準にある。
【中古住宅流通シェアの国際比較】



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27.9%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】

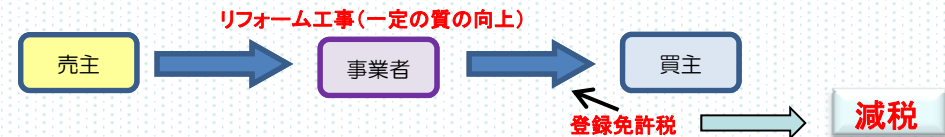


税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）（適用期間：H26.4.1～H28.3.31）

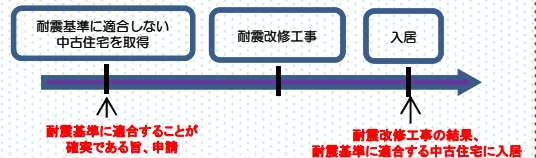


中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



既存建築物(非住宅)の改修投資等の促進のための特例措置の創設 (所得税・法人税・法人住民税・事業税・固定資産税)

耐震化、省エネ化による既存建築物(非住宅)の改修投資等を促進し、消費税引上げに伴う大幅な住宅着工戸数の落ち込みによる経済への悪影響を緩和するとともに、民間建築投資の活性化を図るため、以下の特例措置を創設する。

既存建築物(非住宅)の耐震改修投資促進のための特例措置(法人税・所得税・固定資産税)

○改正耐震改修促進法(平成25年11月施行)に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、以下の特例措置を講じる。

【法人税・所得税】

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却ができることとする。

【固定資産税】

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する(ただし、改修工事費の2.5%を限度とする)。

建築物(非住宅)の省エネ投資促進のための特例措置(法人税・所得税等)

○産業競争力強化法の制定に伴い、製造業・非製造業の生産性向上を図る「生産性向上を促す設備等投資促進税制」において、建築物全体の省エネ性能に大きく影響するLED等の照明や断熱窓等の先端的な省エネ設備^(※1)について、以下の特例措置を講じる。また、建築物本体の省エネ化についても、一定の利益率向上^(※2)があれば、同様の措置の対象となる。なお、新築・改修のいずれの場合も対象となる。

取得等の期間	対象	償却率等
H26.1.20 (産業競争力強化法の施行日) ~H28.3.31	事業の用に供した一定の設備等	<u>即時償却</u> 又は <u>税額控除5%(建物・構築物は3%)</u>
H28.4.1~H29.3.31		<u>特別償却50%(建物・構築物は25%)</u> 又は <u>税額控除4%(建物・構築物は2%)</u>

(※1) 先端的設備

一定の建物(断熱材・断熱窓)、建物附属設備(LED、冷暖房、昇降機設備等)、器具備品等で、最新モデルかつ生産性向上要件(旧モデル比で年平均1%以上向上)を満たすもの。

(※2) 生産ラインやオペレーションの改善に資する設備

建物、建物附属設備、器具備品等で、経済産業局の確認を受けた投資計画上の投資利益率が15%以上(中小企業者等は5%以上)であるもの。

※税額控除は、当期法人税額の20%が上限

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税を2年延長する。

税制改正要望の結果

登録免許税

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 0.1% (本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

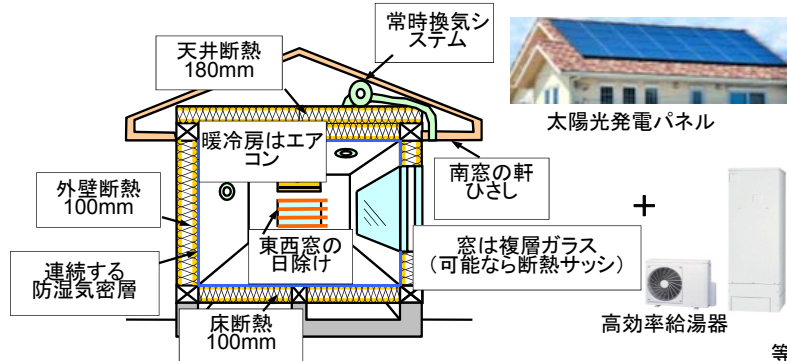
所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

施策の背景

- 民生部門の温室効果ガスの排出量は1990年比で1.5倍に増大
→住宅・建築物分野における取組みが急務
- 東日本大震災に伴う原子力事故の影響により電力需給に大きなギャップが発生
→住宅・建築物でも電力使用量の削減につながる取組みが求められている

都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素住宅の認定部分)

【認定低炭素住宅のイメージ】



住宅の省エネ化等を促進するための措置として、所管行政庁による省エネ性能等の認定制度を推進

平成25年1月～9月の認定戸数:1,769戸

省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が $\Delta 10\%$ 以上となること(※)

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること

(※)省エネ法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。

その他の税制改正事項

○宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長(不動産取得税)

→適用期限を平成28年3月31日まで**2年間延長**。

○防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例等の延長(所得税、法人税)

→以下の見直しを行った上で、適用期限を平成29年12月31日(法人税の場合平成29年3月31日)まで**3年間延長**。

見直し内容

<現行の要件>

譲渡資産及び買換資産が防災再開発促進地区内にあること

<改正後の要件>

譲渡資産及び買換資産が防災再開発促進地区内かつ地震時等に著しく危険な密集市街地内にあること

○被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度の延長(所得税、法人税)

→以下の要件の拡充を行った上で、適用期限を平成29年3月31日まで**3年間延長**。

拡充内容

<現行の要件>

共同住宅における各独立部分の床面積が50㎡以上120㎡以下で、かつ、10戸以上の場合

<改正後の要件>

共同住宅における各独立部分の床面積が25㎡以上120㎡以下で、かつ、10戸(床面積が50㎡以上120㎡以下のものが4戸以上ある場合にあっては4戸)以上の場合