

1. 住宅の省エネ改修促進税制の創設

地球温暖化防止に向けて家庭部門のCO2排出量の削減を図るため、既存住宅において省エネ改修工事を行った場合の所得税及び固定資産税の特例措置（「住宅の省エネ改修促進税制」）を創設しました。

本税制は、例えば窓の二重サッシ化や、天井、壁、床に適切な量の断熱材を入れる工事など、熱の損失の防止を図ることにより住宅におけるエネルギーの使用の合理化に資する工事を対象としております。具体的には下記 及び次々頁 、 をご参照ください。

固定資産税額の減額措置

平成20年4月1日から平成22年3月31日までの間に、平成20年1月1日以前から所在している住宅（賃貸住宅を除く。）について、省エネ改修工事（下記 参照）を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額（120㎡相当分までに限る。）を3分の1減額します。

主な要件

対象となる家屋の要件

平成20年1月1日以前から所在している家屋（貸家住宅は除く。）であること

本特例の対象となる「省エネ改修工事」の要件

次の要件をすべて満たす工事であること

（1）次のイの工事、又はイと併せて行うロ～ニの工事であること

- イ 窓の断熱改修工事
 - ロ 床の断熱改修工事
 - ハ 天井の断熱改修工事
 - ニ 壁の断熱改修工事
- イの工事は必須です。

（2）改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合すること

費用要件

省エネ改修工事に要した費用の合計が30万円以上であること

<その他>

省エネ改修工事完了後3ヶ月以内に、市区町村へ必要書類を添付して申告する必要があります。また、申告の際には、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が作成する熱損失防止改修工事証明書が必要です。

所得税額の特別控除

居住者が自己の居住の用に供する家屋について省エネ改修工事(次頁 参照)を含む増改築等工事を行った場合で、平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間に居住の用に供した場合、現行の住宅リフォーム・ローン減税制度と、新設される同制度の特例(以下単に「省エネ改修促進税制」という。)制度を選択することができます。

さらに、省エネ改修工事のうち特定の基準を満たす特定の省エネ改修工事(次頁 参照)を行った場合は、省エネ改修促進税制を選択すると、当該特定の省エネ改修工事の部分に係る借入金(200万円まで)について、2%の控除率が適用されます。

【省エネ改修促進税制】

(ア)特定の省エネ改修工事に係る借入金(200万円まで)：

年末残高の2%を5年間所得税額から控除

(イ)(ア)以外の増改築等に係る借入金：

年末残高の1%を5年間所得税額から控除

(ただし、控除対象となる(ア)及び(イ)における借入金額の上限は合計1,000万円。)

【現行の住宅リフォーム・ローン減税と省エネ改修促進税制の比較】

	現行の住宅ローン減税		省エネ改修促進税制
税額控除率	1～6年目：1.0% 7～10年目：0.5%	1～10年目：0.6% 11～15年目：0.4%	2.0% (特定の省エネ改修工事 ²) 以外の部分は1.0%
控除期間	10年間 ¹	15年間 ¹	5年間
ローンの限度額	2,000万円		200万円 (特定の省エネ改修工事 相当分。当該工事以外 の部分と合計で1,000万円)
ローンの償還期間	10年以上		5年以上
工事費	100万円超		30万円超

1 平成20年については、三位一体改革による税源移譲に伴う住宅ローン減税の効果を確保するため、控除期間を10年間とする現行制度と控除期間を15年間とする特例措置との選択適用を可能とする措置が講じられています。

2 「特定の省エネ改修工事」については次頁 を参照。

(注)住宅リフォーム・ローン減税制度について、大規模の修繕又は模様替等に至らない省エネ改修工事が適用対象に追加されています(平成20年4月1日から平成20年12月31日までの間に居住の用に供した場合について適用)。

主な要件

本特例の対象となる「省エネ改修工事」の要件

次の要件をすべて満たす工事であること

(1) 次のイの工事、又はイと併せて行うロ～ニの工事であること

- イ 居室の全ての窓の断熱改修工事
 - ロ 床の断熱改修工事
 - ハ 天井の断熱改修工事
 - ニ 壁の断熱改修工事
- イの工事は必須です。

- (2) 改修部位がいずれも現行の省エネ基準(平成11年基準)以上の省エネ性能となること
- (3) 改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること(下表参照)

「特定の省エネ改修工事」の要件

の「省エネ改修工事」に該当する工事で、改修後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準(平成11年基準)相当に上がると認められる内容のものであること(下表参照)

費用要件

省エネ改修工事に要した費用の合計が30万円を超えるものであること

【省エネ改修促進税制における対象工事と改修前後の省エネ性能】

		改修後の住宅全体の省エネ性能		
		昭和55年基準相当 (等級2)	平成4年基準相当 (等級3)	平成11年基準相当 (等級4)
改修前の住宅全体の省エネ性能	昭和55年基準未満 (等級1)	「省エネ改修工事」 (1%)	「省エネ改修工事」 (1%)	「特定の省エネ改修工事」 (2%)
	昭和55年基準相当 (等級2)		「省エネ改修工事」 (1%)	「特定の省エネ改修工事」 (2%)
	平成4年基準相当 (等級3)			「特定の省エネ改修工事」 (2%)
	平成11年基準相当 (等級4)			

- 昭和55年基準 : エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づき、昭和55年に定められた住宅の省エネ基準
昭和55年基準を満たしていない住宅は、日本住宅性能表示基準上における省エネルギー対策等級1相当
昭和55年基準を満たす住宅は、日本住宅性能表示基準上における省エネルギー対策等級2相当
- 平成4年基準 : 平成4年に昭和55年基準を改正して定められた住宅の省エネ基準(昭和55年基準より1段階高い水準)
平成4年基準を満たす住宅は、日本住宅性能表示基準上における省エネルギー対策等級3相当
- 平成11年基準 : 平成11年に平成4年基準を改正して定められた住宅の省エネ基準(平成4年基準より1段階高い水準)
平成11年基準を満たす住宅は、日本住宅性能表示基準上における省エネルギー対策等級4相当

<その他>

所得税の確定申告の際には、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が作成する増改築等工事証明書が必要です。

2. エネルギー需給構造改革投資促進税制の延長及び拡充

CO₂排出量の増加が著しい民生業務部門の省エネ対策を加速するため、業務部門の省エネ対策に効果の高い省エネビルシステムを対象設備に追加等した上で、以下の特例措置を2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)

所得税・法人税・法人住民税・事業税

取得価額の30%の特別償却(中小企業者等は、取得価額の7%の税額控除との選択が可能)

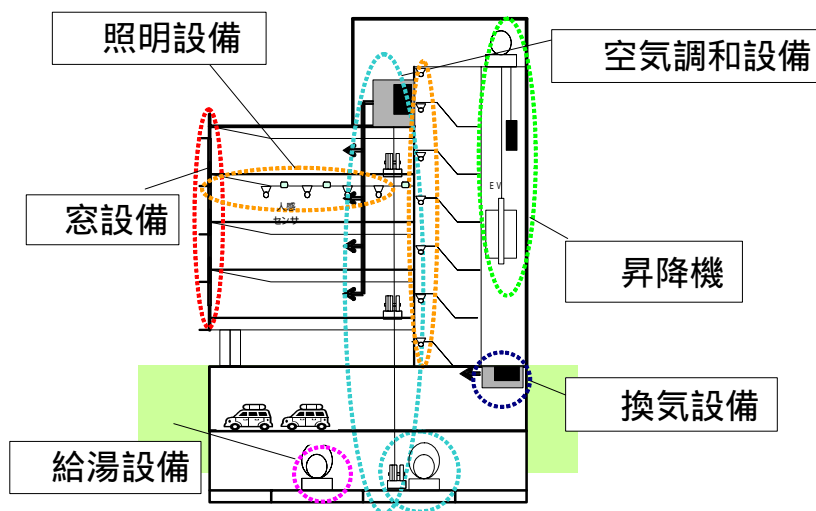
対象設備の追加(高効率省エネビルシステムの導入支援)

省エネ効果の高い窓等の断熱と空調、換気、照明、給湯等の建築設備から構成される省エネビルシステムを対象として追加。

【省エネビルシステムの要件】

規模	省エネ性能
2,000㎡以上のビル	現行の省エネ基準を20%上回る省エネ性能
2,000㎡未満のビル	現行の省エネ基準を10%上回る省エネ性能

【対象となる建築設備】



対象設備の重点化

特に省エネ効果の高い設備等への支援の重点化

3. 住宅に係る耐震改修促進税制の拡充(所得税)

本税制について、耐震改修に限定した補助制度を有する市町村に加え、耐震診断から設計、改修までを総合的に支援する補助制度を有する市町村が適用対象地域となることが確認されました。

< 従前 >

耐震改修の工事費に補助を行っている市町村のみ対象(平成19年4月現在で556団体)

< 今回の取扱い >

現在は耐震診断にのみ補助を行っている市町村であっても、耐震診断から設計改修までを総合的に支援する補助制度(耐震改修工事が補助対象に含まれている場合に限る。)を創設した場合は、対象となる。

なお、現在耐震改修の工事費に補助を行っている市町村は引き続き対象(平成20年度予算における住宅の耐震改修に係る助成の拡充とともに、税制においても今回の取扱いを確認することにより、対象市町村の拡大を図る。)

【耐震改修事業の流れ】

診断

判定

設計

改修

完了検査

従前:耐震改修の工事費に補助を行っている場合は、税額控除が認められる
今回の取扱い:診断から改修までを総合的に補助する制度を創設した場合も、
税額控除が可能

< 現行制度 >

個人が、平成20年12月31日までに、耐震改修促進法に規定する都道府県耐震改修促進計画等を定めた区域内において、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、当該耐震改修工事に要した費用の10%相当額(20万円を上限)を所得税額から控除する。

【主な適用要件】

- ・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あること
- ・耐震改修を行った者の居住の用に供すること
- ・地域住宅計画、都道府県耐震改修促進計画又は住宅耐震改修促進計画が作成され、それに基づき一定の補助事業が実施されていること

4. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、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、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)

固定資産税

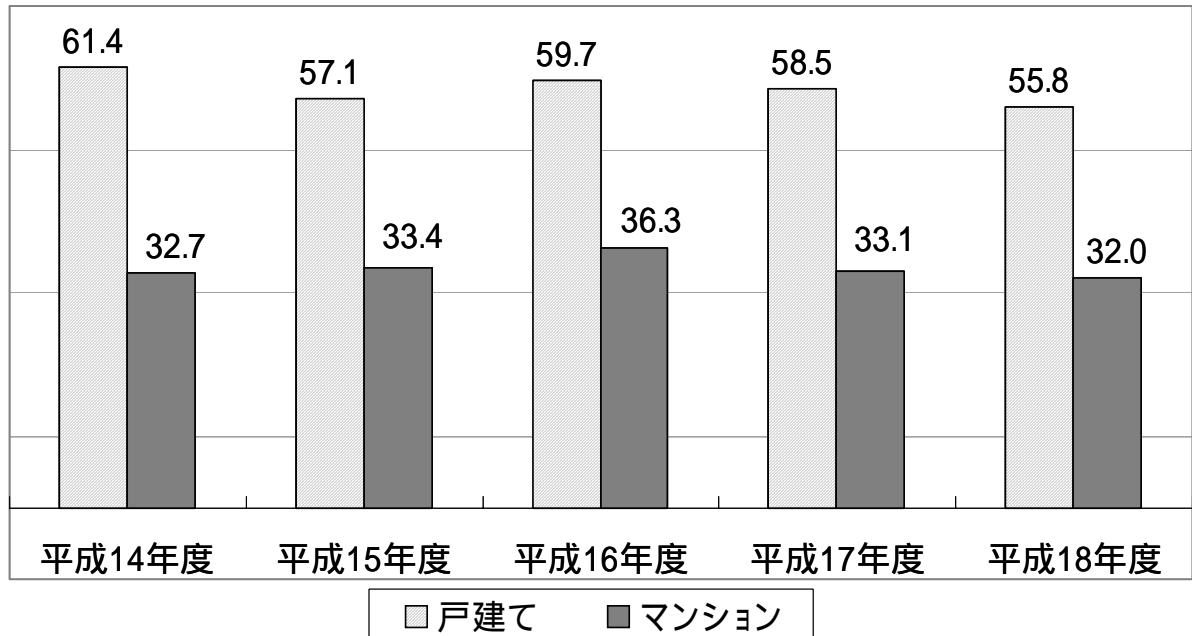
- ・ 一般住宅 : 税額 3年間1/2を減額(120㎡相当部分まで)
- ・ 中高層耐火住宅 : 税額 5年間1/2を減額(120㎡相当部分まで)

主な要件

1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
居住用部分が2分の1以上

本特例の適用件数の推移

(万戸)



5. 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

世代間の資産の有効活用による住宅投資の活性化、住宅取得者の自己資金の充実による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を2年間延長しました。(適用期限:平成21年12月31日まで)

主な要件

新築・取得する住宅の床面積が50㎡以上であること
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
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

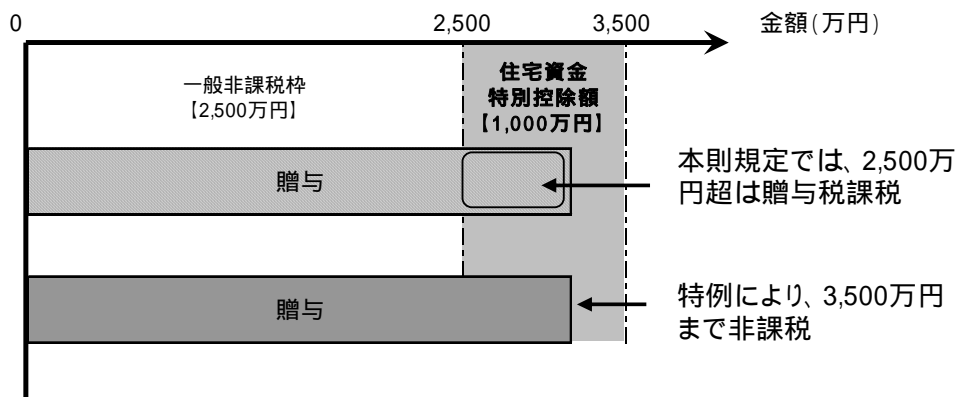
65歳以上の者から20歳以上の推定相続人である子などへの生前贈与について、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った贈与税額を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる制度。

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。



6. 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2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)

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。

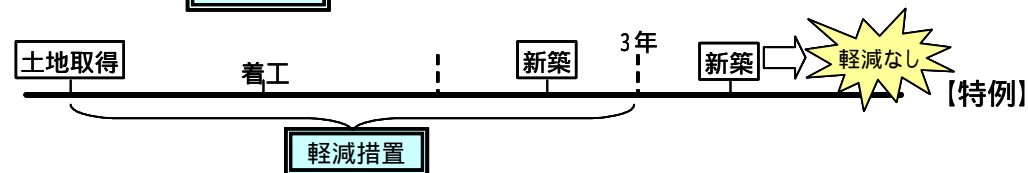
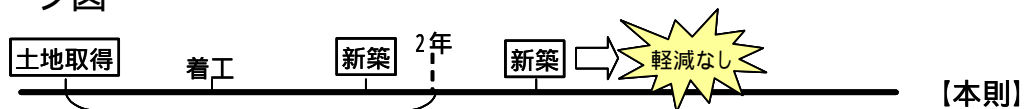
新築住宅用の土地に係る不動産取得税の減額措置を受ける場合の土地の取得から住宅の新築までの期間要件に係る特例措置

【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】

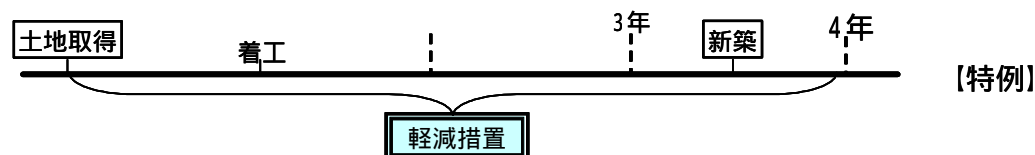
新築住宅用の土地に係る不動産取得税の減額措置

- ・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)



7. 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2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)



手すりの設置



段差のない床



広い廊下

8. 中心市街地において一定の優良な賃貸住宅を建設する場合の特例措置の延長

街なか居住の推進による中心市街地の活性化を図るため、認定基本計画の定められた中心市街地において、優良な賃貸住宅を建設するものとして市町村長が認定した場合の減価償却に係る特例措置を2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)

所得税・法人税:割増償却 5年間3.6割増
(耐用年数35年以上の場合は5割増)



9. 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の延長

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平成27年までに90%まで引き上げることを目標として、以下の特例措置を2年間延長しました。(適用期限:平成22年3月31日まで)

<対象工事>

特定建築物 に対する耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事(当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものに限る。)

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

<特例内容>

耐震改修工事費の10%の特別償却(所得税・法人税)

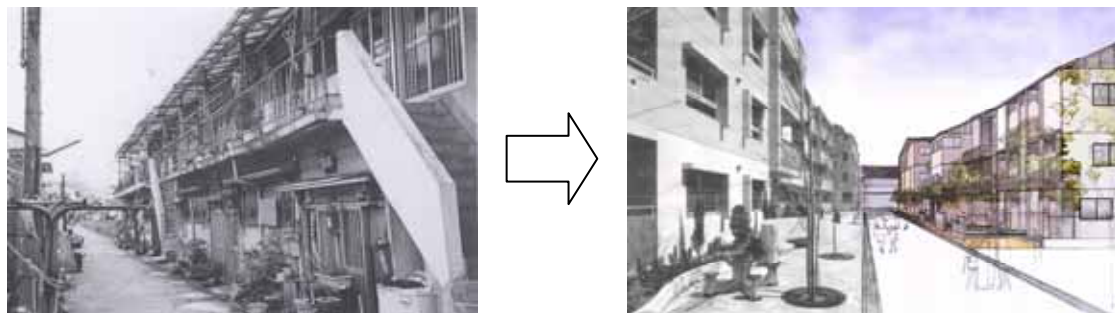
10. 防災街区整備事業の施行に伴い新築された防災施設建築物に係る特例措置の延長

密集市街地において、防災街区整備事業を強力に推進することにより、特定防災機能の向上と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって都市の安全性を確保するため、防災街区整備事業の施行に伴い、従前の権利者に対して従前資産に対応して与えられる防災施設建築物(権利床)に対して課する固定資産税に係る特例措置を2年間延長しました。(適用期限：平成22年3月31日まで)

固定資産税

- 税額 5年間 2 / 3 を減額 (従前権利者居住用)
1 / 3 を減額 (従前権利者非居住用及び非居住用家屋)

< 防災街区整備事業のイメージ >



11. マンション建替事業に係る特例措置の延長

老朽化マンションの建替えを円滑に進めるため、マンション建替事業に係る以下の特例措置を2年間延長しました。(適用期限：平成22年3月31日まで)

登録免許税 (非課税)

- ・ 権利変換手続開始の登記
- ・ 建替組合が売渡請求又は買取請求により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記
- ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記
- ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記

不動産取得税 (課税標準 1 / 5 控除)

- ・ 売渡請求、買取請求等により転出する者が、事業を継続するための土地を取得した場合
- ・ 施行再建マンションの敷地の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く)を取得した場合