

1. 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

三位一体改革の税源移譲が住宅ローン減税の控除額に与える影響を緩和し、引き続き無理のない負担での住宅取得を支援するため、平成19・20年の入居者を対象として、控除期間を15年に延長した制度と現行制度との選択適用を認める特例措置を創設しました。

<平成19年入居者の場合>

(現行制度)



最大控除額
200万円

↑ ↓
いずれかを選択

(特例措置)



最大控除額
200万円

→
期間延長

**年収500万円
借入金額2,250万円
の場合の控除額**

(試算前提)
・年収は給与のみで変動なしとする
・家族構成は、本人、配偶者、
子供2人(特定扶養対象外)
【税源移譲前】
10年間の合計額 123.3万円

【税源移譲後、現行制度を選択】
10年間の合計額 72万円

【特例措置を選択】
15年間の合計額 103.6万円

控除期間を延長した特例措置を選択することにより、税源移譲の影響を緩和することが可能。
(国土交通省試算)

【現行の住宅ローン減税と特例措置の比較】

	現行の住宅ローン減税	特例措置
控除率及び控除期間	1～6年目：1.0% 7～10年目：0.5%	1～10年目：0.6% 11～15年目：0.4%
控除期間	10年間	15年間
住宅借入金等の年末残高	(平成19年居住の者の場合) 2,500万円以下の部分 (平成20年居住の者の場合) 2,000万円以下の部分	同左
最大控除額	(平成19年居住の者の場合) 200万円 (平成20年居住の者の場合) 160万円	同左

2. 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し、高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため、以下のバリアフリー改修工事を行った場合の特例措置を創設しました。

所得税額の特別控除

平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に、下記 ~ のいずれかに該当する者が自己の居住の用に供する家屋について下記)~)のいずれかのバリアフリー改修工事を含む増改築等工事を行った場合、現行の住宅リフォーム・ローン減税制度と、新設される以下の制度を選択することができます。

【住宅のバリアフリー改修促進税制】

(ア)バリアフリー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・ローン減税と住宅のバリアフリー改修促進税制の比較】

	住宅リフォーム・ローン減税		住宅のバリアフリー改修促進税制
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% (バリアフリー改修工事以外の部分は1.0%)
控除期間	10年間 ¹	15年間 ¹	5年間
ローンの限度額	19年居住：2,500万円 20年居住：2,000万円		200万円(バリアフリー改修工事相当分) 1,000万円(増改築等工事全体)
ローンの償還期間要件	10年以上		5年以上
工事費要件	100万円超		30万円超 (補助金等 ² をもって充てる部分を除く)
死亡時一括償還	対象外		対象

1 平成19年・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 「補助金等」とは、下記)~)のいずれかのバリアフリー改修工事を含む住宅の増改築等工事の費用に充てるために地方公共団体から交付される補助金その他これに準ずるもの、介護保険法第45条第1項に規定する居宅介護住宅改修費及び同法第57条第1項に規定する介護予防住宅改修費のことをいいます。

主な要件

< バリアフリー改修促進税制の適用を受けることができる者(~ のいずれかに該当する者) >

50歳以上の居住者

介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定を受けている居住者

介護保険法第19条第2項に規定する要支援認定を受けている居住者

所得税法第2条第1項第28号に規定する障害者に該当する居住者

居住者の親族(当該親族が65歳以上である者又は ~ のいずれかに該当する者である場合に限る。)と同居を常況としている者

(注) 及び の年齢に係る判定は、改修工事が完了し居住の用に供した日の属する年(以下「居住年」という。)の12月31日の年齢によるものとされ、また、 の同居に係る判定は、居住年の12月31日の現況によるものとされています。

< 本特例の対象となるバリアフリー改修工事 >

-) 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事
-) 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る。)又は改良によりその勾配を緩和する工事
-) 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
-) 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
-) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事
-) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。)
-) 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
-) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

< その他 >

所得税の確定申告の際には、建築士法第23条の3第1項の規定により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した増改築等工事証
明書が必要です。

固定資産税額の減額措置

平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、下記 ~ のいずれかに該当する者が居住の用に供する家屋について前記) ~)のいずれかのバリアフリー改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(100㎡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19年1月1日以前から存している家屋(賃貸住宅は除く。)であること

<本特例の対象となるバリアフリー改修工事>

所得税額の特別控除の対象となるバリアフリー改修工事(前記) ~)と同じ

<居住者の要件>

次のいずれかに該当する者が当該家屋に居住していること

65歳以上の者

介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定を受けている者

介護保険法第19条第2項に規定する要支援認定を受けている者

地方税法施行令第7条各号に掲げる障害者に該当する者

(注) の年齢に係る判定は、改修工事が完了した日の属する年の翌年の1月1日(当該改修工事が完了した日が1月1日である場合には、同日)の年齢によるものとされ、また、 ~ の者が当該家屋に居住しているかは申告の時の現況によるものとされています。

<工事費の要件>

バリアフリー改修工事に要した費用が30万円以上であること

(補助金等をもって充てる部分を除く)

所得税額の特別控除の場合と同じ(前記 2参照)

<その他>

バリアフリー改修工事完了後3ヶ月以内に、市区町村へ必要書類を添付して申告すること

【バリアフリー改修工事の具体例】

階段の勾配の緩和



安全に上り下りできるよう階段の改修を行います。

便所改良



・洋式便器に取り替え、腰や膝等の負担を軽減します。
・介助できるスペースを確保します。

手すりの設置



安全に移動できるよう手すりを取り付けます。

浴室改良

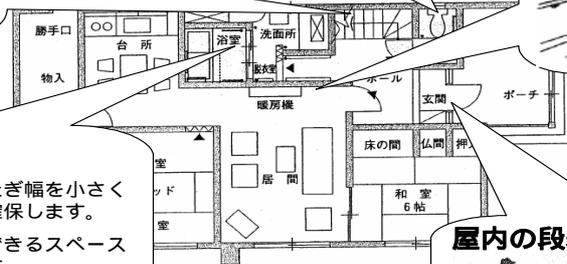


・浴槽のまたぎ幅を小さくし、安全を確保します。
・入浴介助できるスペースを確保します。

屋内の段差の解消



転倒事故等を防ぐため、屋内の段差を解消します。



3. 住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減措置の延長

住宅用家屋に係る登録免許税について、以下の軽減税率の適用期限を2年間延長しました。(適用期限:平成21年3月31日まで)

保存登記

本則税率 $4 / 1,000$ を $1.5 / 1,000$ に軽減

移転登記

本則税率 $20 / 1,000$ を $3 / 1,000$ に軽減

抵当権設定登記

本則税率 $4 / 1,000$ を $1 / 1,000$ に軽減

4. 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制度

平成21年12月31日までの間に、個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合において、譲渡損失が発生したときは、その年の他の所得との損益通算及び翌年以後3年間の譲渡損失の繰越控除が可能です。

本特例は、平成19年度税制改正において、その適用期限を3年間延長しました。

$$\text{譲渡損失の金額} = \text{取得費(償却費相当額を控除)} + \text{譲渡費用} - \text{譲渡価額}$$

要件

譲渡資産

譲渡の年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること

譲渡資産のうち住宅の敷地については、500㎡を超える部分に相当する金額は繰越控除できる譲渡損失の金額から除かれます。

買換資産

譲渡の年の前年の1月1日から譲渡の年の翌年の12月31日までに取得し、かつ、取得の年の翌年の12月31日までに居住すること

住宅の床面積が50㎡以上であること

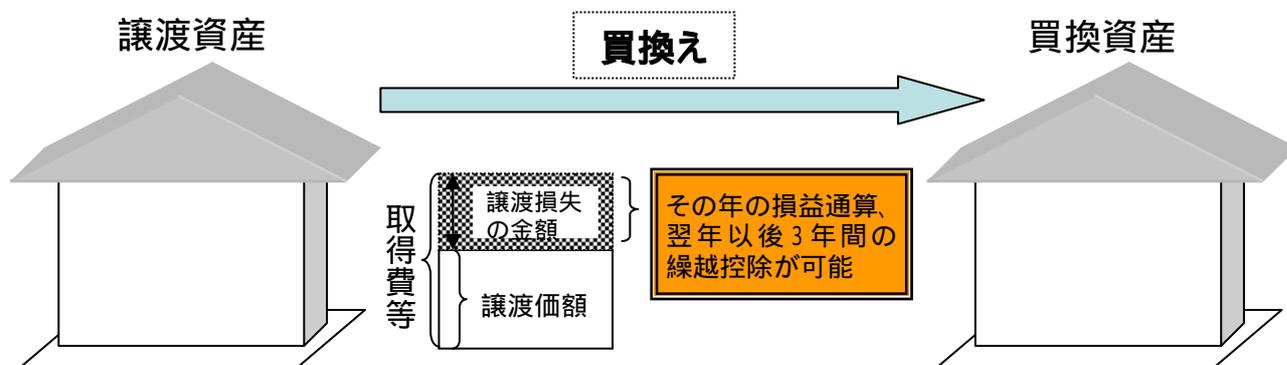
償還期間10年以上の住宅ローンがあること

適用が受けられない場合

合計所得が3,000万円超の年(損益通算は可能)

入居の年の前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けていること

住宅ローン減税との併用は可能です。



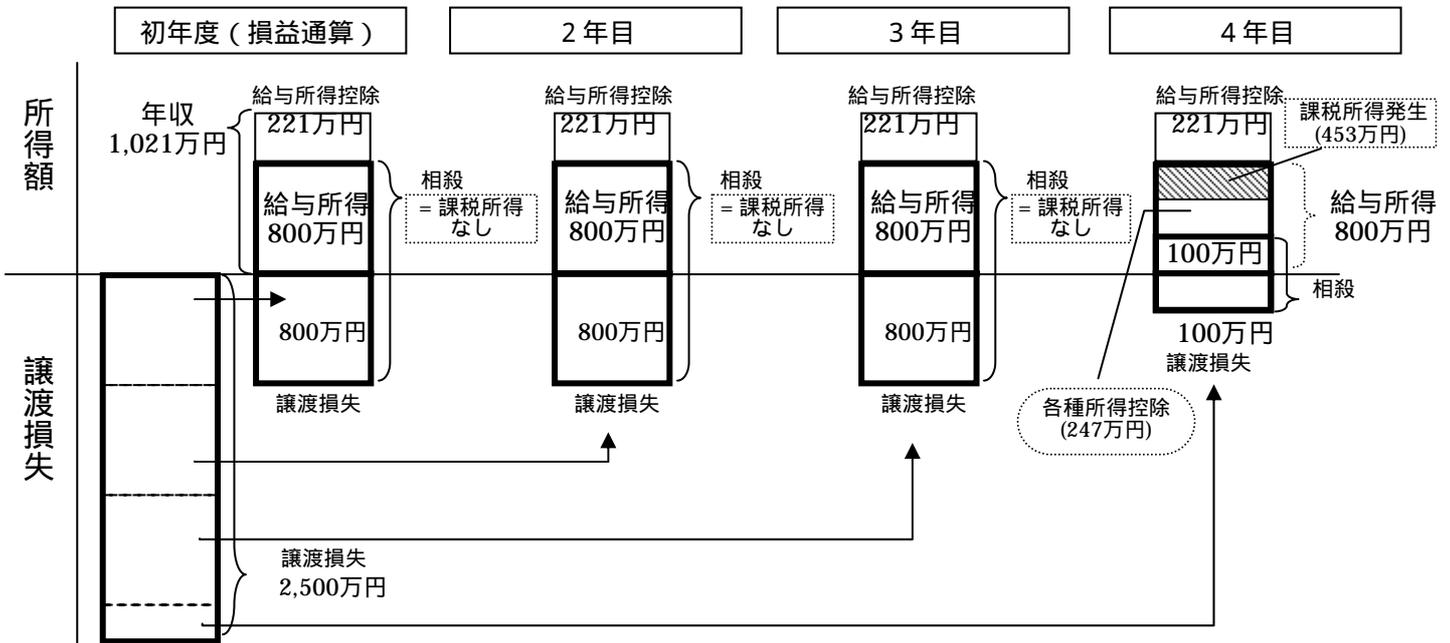
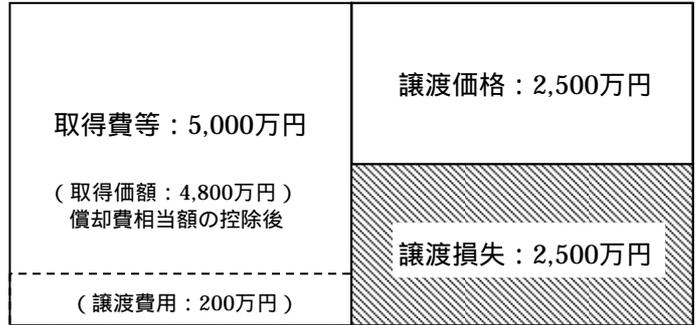
繰越控除制度の計算例

試算前提

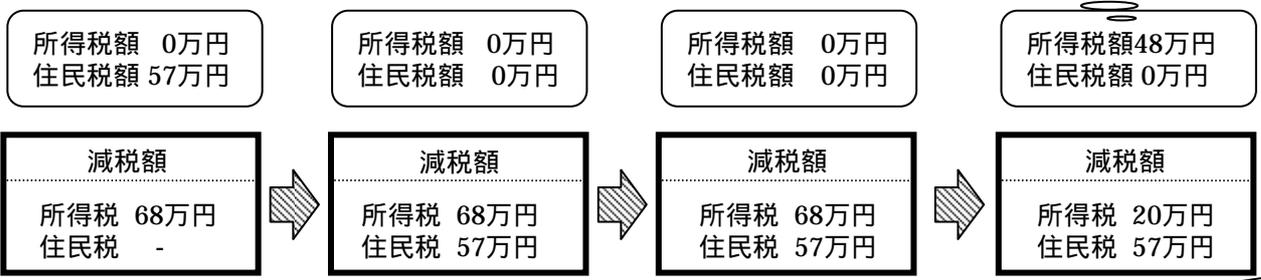
- ・ 年収: 1,021万円 (年収は給与のみで変動なしとする)
- ・ 配偶者と子供2人 (特定扶養対象外)
- ・ 譲渡資産の取得費等: 5,000万円
- ・ 譲渡資産の譲渡価額: 2,500万円



この場合の本則税額
 所得税: 68万円、住民税 (所得割のみ): 57万円



住宅ローン減税の適用可能



5年目では、住民税のみ10万円の軽減 (住民税額: 47万円)

5. 特定居住用財産の譲渡損失の 損益通算及び繰越控除制度

平成21年12月31日までの間に、個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡した場合において、譲渡損失が発生したときは、譲渡資産に係る住宅ローン残高から譲渡価額を控除した額(住宅ローン残高 - 譲渡価額)を限度として、その年の他の所得との損益通算及び翌年以後3年間の譲渡損失の繰越控除が可能です。

本特例は、平成19年度税制改正において、その適用期限を3年間延長しました。買換えを要件としていないので、賃貸住宅に住み替える場合や、老人ホームに住み替える場合などにおいても適用を受けることが可能です。

$$\text{譲渡損失の金額} = \text{取得費(償却費相当額を控除)} + \text{譲渡費用} - \text{譲渡価額}$$

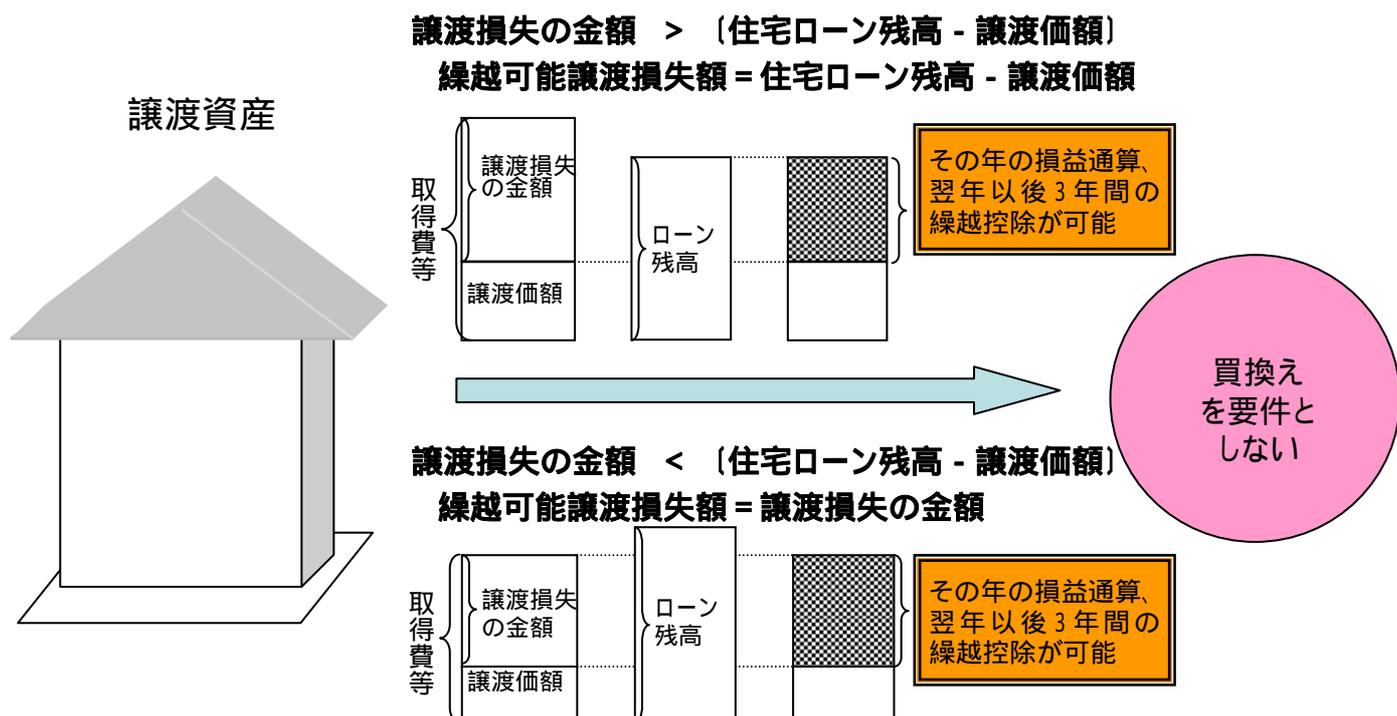
要件

譲渡の年の1月1日において所有期間5年超の居住用財産であること
償還期間10年以上の住宅ローンがあること

適用が受けられない場合

合計所得が3,000万円超の年(損益通算は可能)

入居の年の前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例等の適用を受けていること



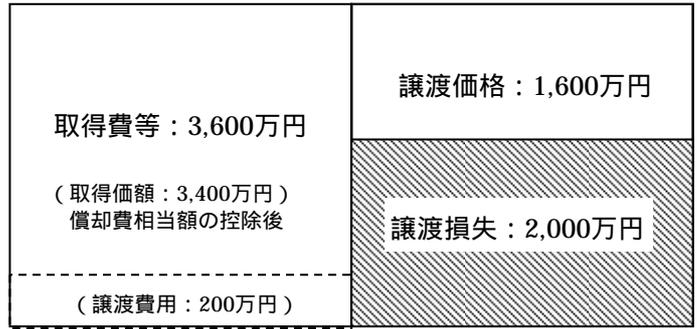
繰越控除制度の計算例

試算前提

- ・年収：800万円（年収は給与のみで変動なしとする）
- ・配偶者と子供2人（特定扶養対象外）
- ・譲渡資産の取得費等：3,600万円
- ・譲渡資産の譲渡価額：1,600万円

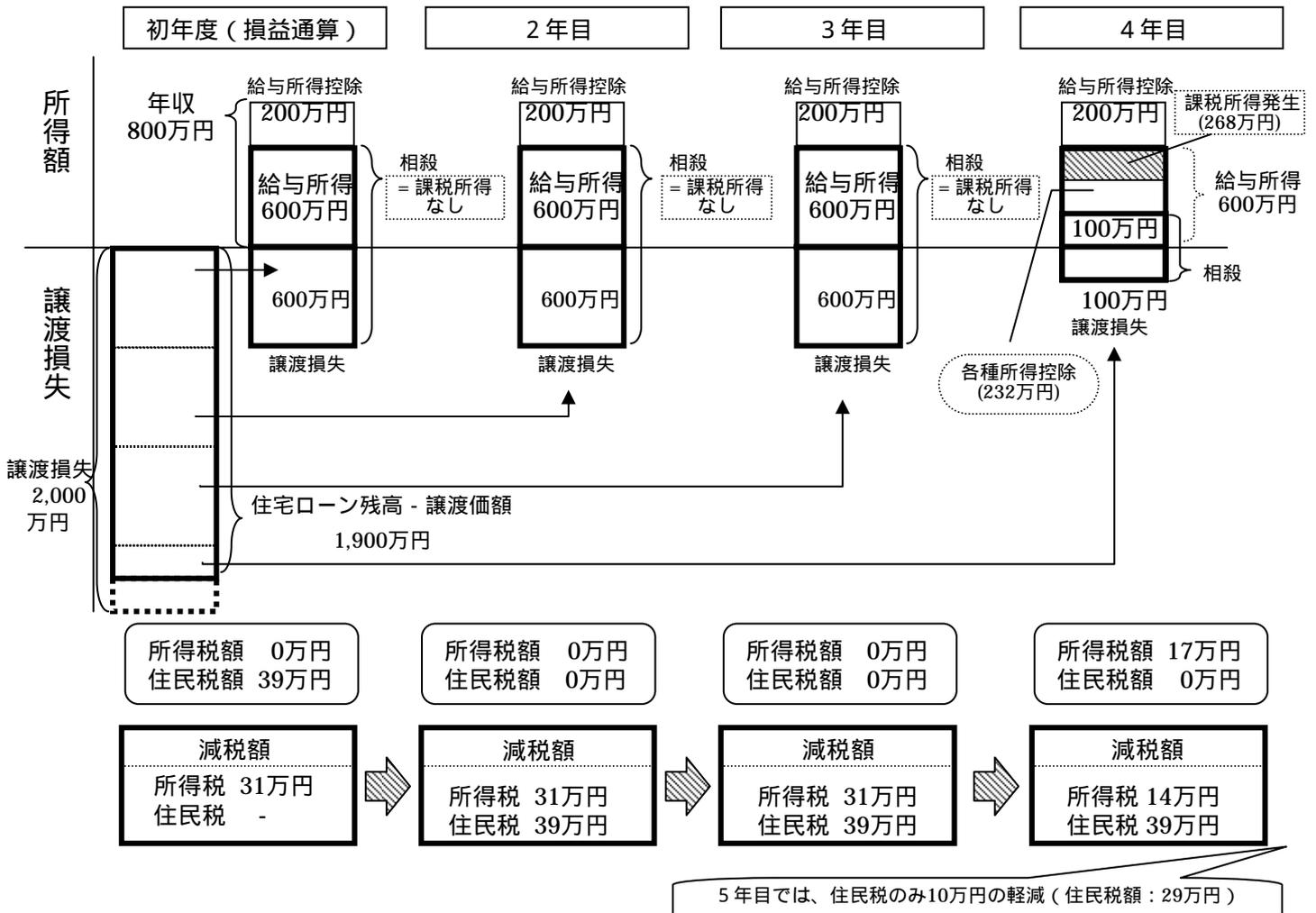


この場合の本則税額
 所得税：31万円、住民税（所得割のみ）：39万円



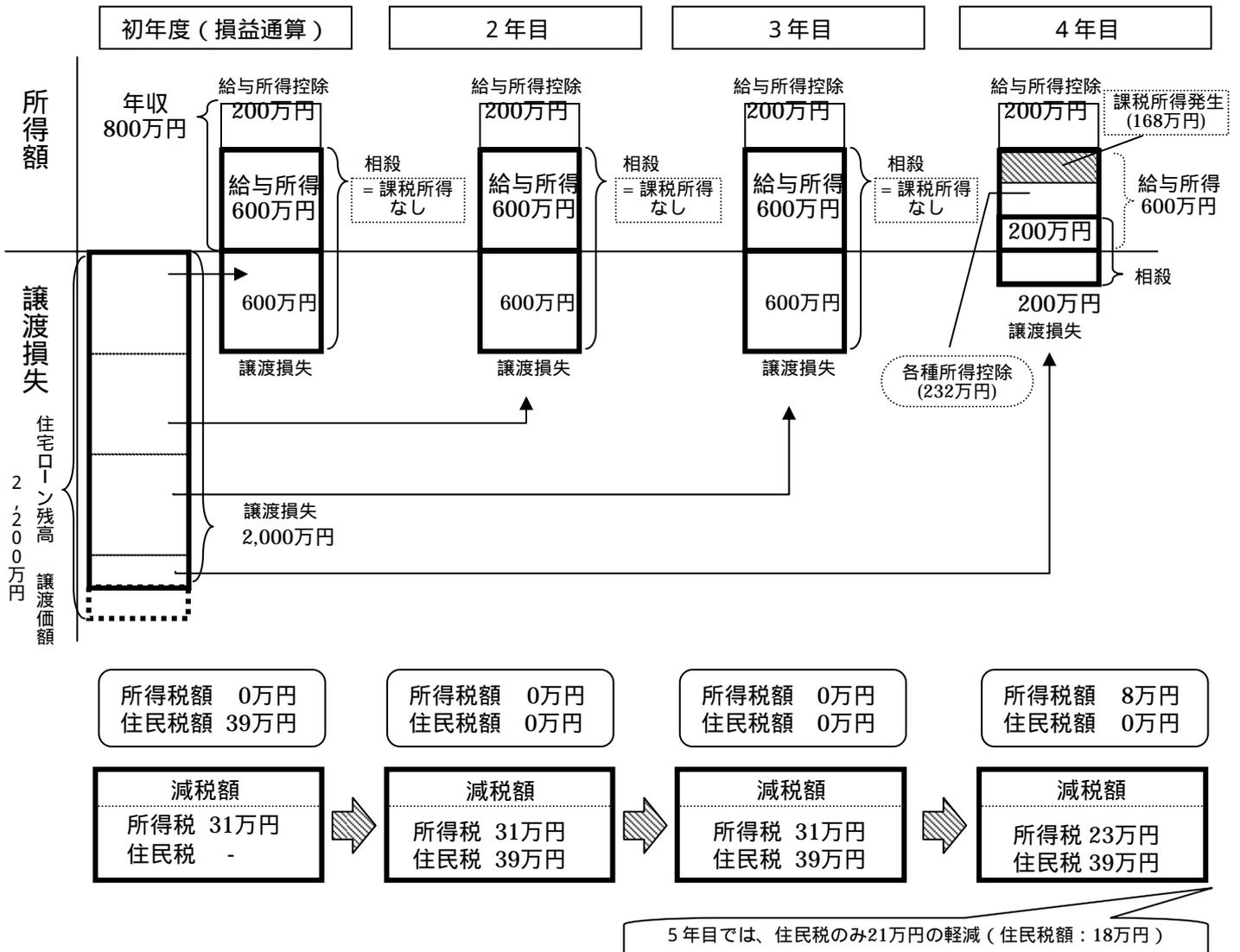
計算例1：譲渡損失の金額が（住宅ローン残高 - 譲渡価額）を上回る場合

住宅ローン残高が3,500万円であるケースでは、譲渡損失の金額(2,000万円)が住宅ローン残高から譲渡価額を引いた額(3,500万円 - 1,600万円 = 1,900万円)を上回り、この場合には、1,900万円が損益通算及び繰越控除の可能な額となります。



計算例2：譲渡損失の金額が(住宅ローン残高 - 譲渡価額)を下回る場合

住宅ローン残高が3,800万円であるケースでは、譲渡損失の金額(2,000万円)が住宅ローン残高から譲渡価額を引いた額(3,800万円 - 1,600万円 = 2,200万円)を下回り、この場合には、2,000万円が損益通算及び繰越控除可能額となります。



6. 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

個人が、平成21年12月31日までに、所有する一定の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合において、譲渡資産の譲渡益について課税の繰延べ（譲渡がなかったものとする）を認める特例措置について、床面積要件の上限（280㎡）を撤廃した上で、その適用期限を3年間延長しました。

要件

譲渡資産

- ・譲渡の年の1月1日において所有期間10年超の居住用財産であること
- ・自己の居住の用に供している期間が10年以上であること

買換資産

- ・譲渡の年の前年の1月1日から譲渡の年の12月31日までに取得し、かつ、譲渡の年の翌年の12月31日までに居住すること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・耐火建築物である中古住宅の場合には、その取得日以前25年以内の建築であること

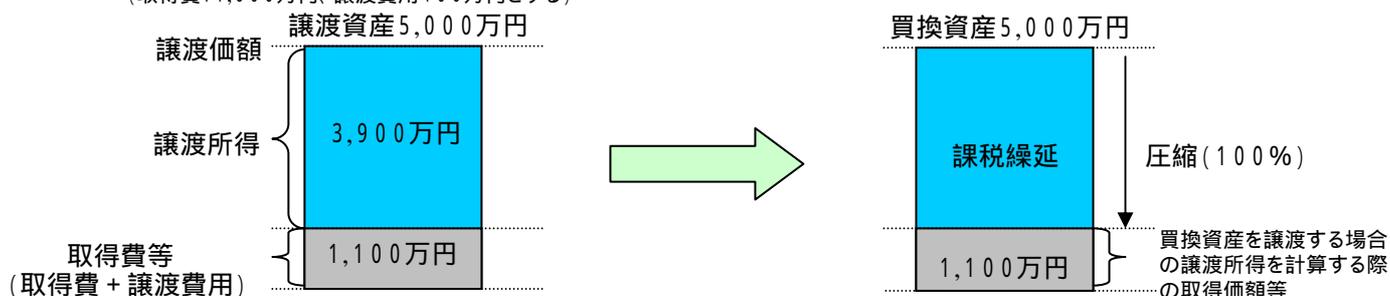
適用が受けられない場合

入居の年又はその前2年以内に、3,000万円特別控除、譲渡所得課税の軽減税率、居住用財産の買換え特例、居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度等の適用を受けていること

1. 譲渡価額が買換資産の価額以下である場合

→ 譲渡がなかったものとして課税は繰り延べ

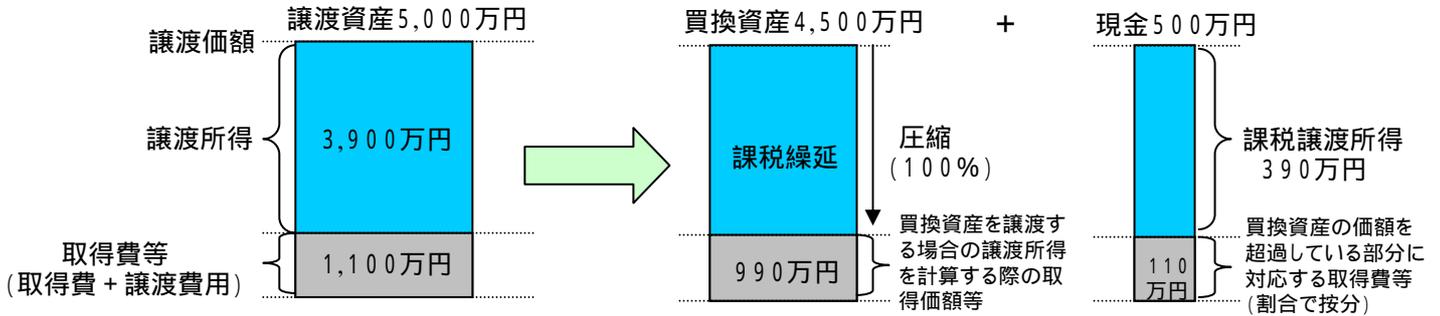
例：居住用財産を5,000万円で譲渡し、新たに5,000万円の居住用財産を取得した場合
(取得費：1,000万円、譲渡費用100万円とする)



2. 譲渡価額が買換資産の価額を超える場合

- 買換資産の価額までは譲渡がなかったものとして課税は繰り延べ
- ・譲渡価額が買換資産の価額を超過している部分についての譲渡所得に対し課税

例: 居住用財産を5,000万円で譲渡し、新たに4,500万円の居住用財産を取得した場合
(取得費:1,000万円、譲渡費用100万円とする)



相続等により取得した居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例については、平成19年3月31日をもって廃止になりました。

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所得税・法人税の割増償却制度について、所要の見直しをした上で、その適用期限を2年間延長しました。(適用期限:平成21年3月31日まで)

優良な賃貸住宅の建設事業を実施する者(個人・法人)は、5年間2.8割(耐用年数35年以上は4.0割)の割増償却をすることができます。

8. バリアフリー法に基づき認定を受けた特別特定建築物に係る特例措置の延長

高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の建築等を促進するため、バリアフリー法に基づく認定特定建築物(義務付け基準を上回る誘導的基準を満たすものとして認定された特別特定建築物で、床面積2,000 m²以上かつ昇降機を設置するものに限る。)に係る所得税・法人税の割増償却制度について、その適用期限を2年間延長しました。(適用期限:平成21年3月31日まで)

要件を満たす建築物を建築する者(個人・法人)は、5年間1割の割増償却をすることができます。

