

1. 中古住宅に係る特例措置における築後経過年数要件の撤廃

平成17年度の住宅関係税制改正では、中古住宅の流通を促進し、良質な住宅ストックを形成するため、以下の住宅ローン減税等の税制特例^(※)において、古くても耐震性を満たす中古住宅については、築後経過年数要件を撤廃しました。

これは、平成17年4月1日以降に取得した住宅で、かつ、築後20年以内(耐火建築物は築後25年以内)のもの又は新耐震基準を満たすことを証明しているものを取得した場合に限り適用されます。

築後20年超(耐火建築物は築後25年超)の住宅を取得(引き渡し)した後に新耐震基準を満たすことの証明書を取得した場合には、これらの特例措置が適用されませんので、注意して下さい。

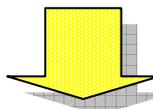
※税制特例

- ①住宅ローン減税制度
- ②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措置
- ③住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置
- ④住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
- ⑤中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置

現行

中古住宅に係る築後経過年数要件

- ・耐火建築物 : 築後25年以内
- ・耐火建築物以外 : 築後20年以内



改正後

以下のいずれかに該当するもの

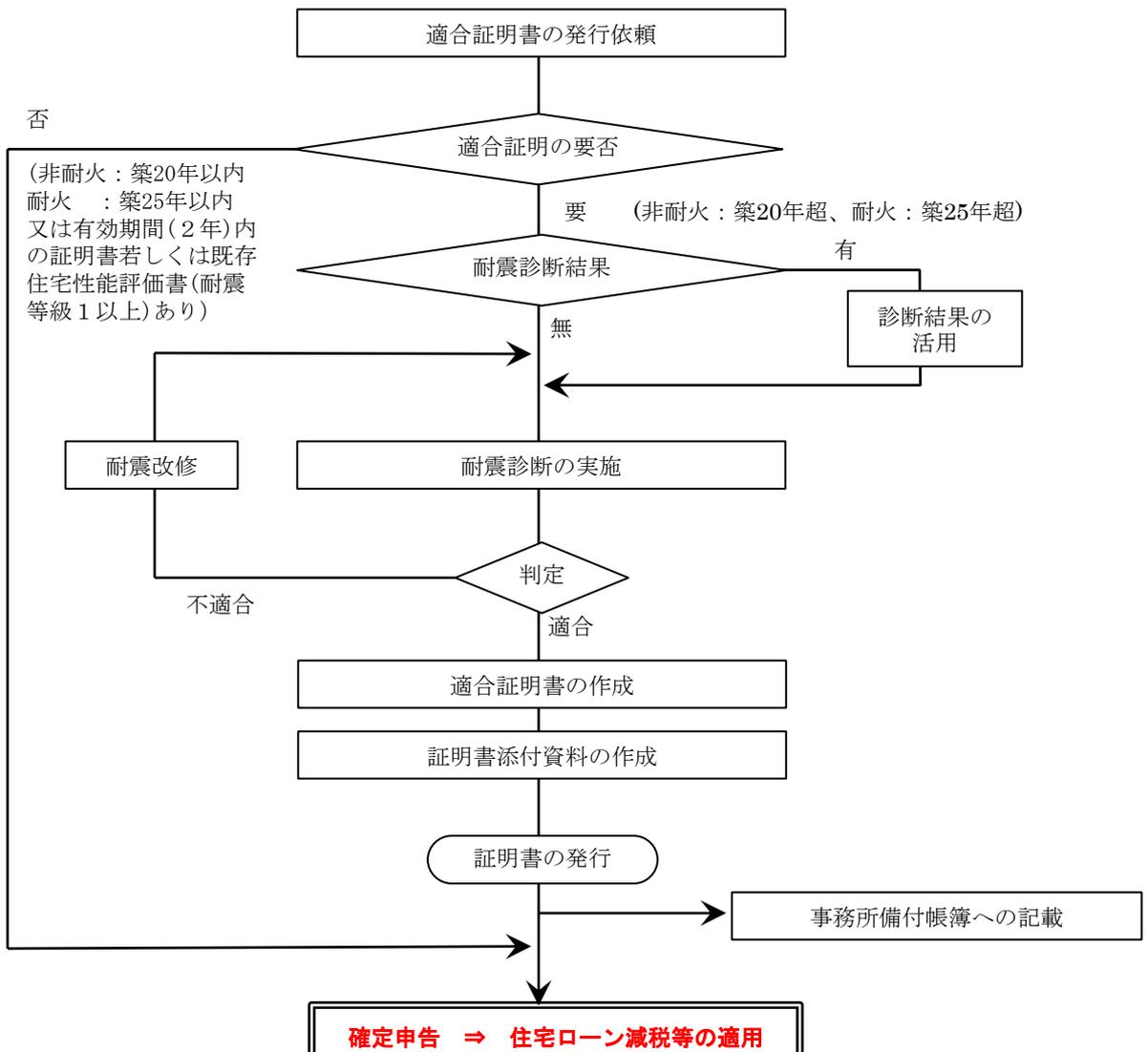
- ・耐火建築物 : 築後25年以内
- ・耐火建築物以外 : 築後20年以内
- ・新耐震基準を満たすことを証明したもの

○新耐震基準を満たしていることの証明方法

建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)、指定確認検査機関、または指定住宅性能評価機関に依頼し、耐震診断を受けて、新耐震基準を満たすことの証明書(告示様式)を取得して下さい。

なお、『中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置』の適用を受ける場合には、**昭和57年1月1日以降に新築された住宅は新耐震基準を満たしているものとみなされます**ので、当該住宅については新耐震基準を満たすことの証明書は不要です。

○耐震基準適合証明の標準的な手続きフロー



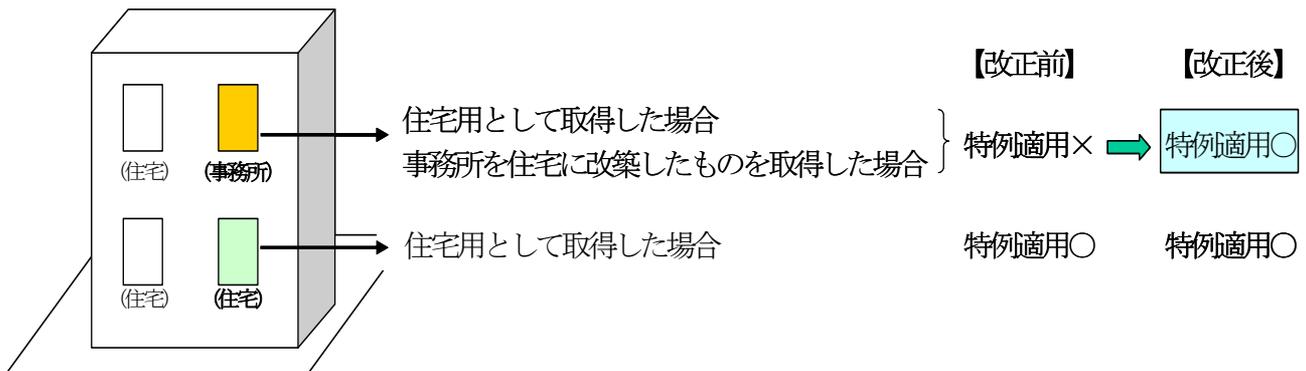
2. 中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置の規定の整備

過去の使用形態の如何にかかわらず、居住の用に供する目的で取得する家屋について、以下の中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置^(※)の適用が受けられるようにするため、特例の適用対象に人の居住の用に供されたことのない住宅を加えました。

※特例措置

- 中古住宅：
評価額から最大1,200万円控除（控除額は、当該中古住宅が新築された時期により異なります）
- 中古住宅用の土地：
150万円又は住宅の床面積の2倍（200㎡限度）相当額のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額を減額。

○規定の整備のイメージ（マンションの場合。一戸建て住宅なども同じ）



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19年3月31日まで)

①保存登記

本則税率4/1,000(H18.3.31までは2/1,000)を1.5/1,000に軽減

②移転登記

本則税率20/1,000(H18.3.31までは10/1,000)を3/1,000に軽減

③抵当権設定登記

本則税率4/1,000を1/1,000に軽減