

# 高齢者等が安心して住み続けられる住まいと暮らしの確保

## ○サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制【所得税・法人税・不動産取得税・固定資産税】

◆サービス付き高齢者向け住宅(仮称)について、H25.3まで以下の特例を適用

【所得税・法人税】 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)×5年間  
床面積要件 25㎡/戸 (← 35㎡以上/戸) \*1

【固定資産税】 5年間2/3軽減  
床面積要件 30㎡/戸 (← 35㎡以上/戸) \*2

【不動産取得税】 家屋 戸当たり1,200万円を控除  
土地 床面積×2の面積相当分の価額等を減額 \*1 専用部分のみ  
床面積 30㎡/戸 (← 40㎡以上/戸) \*2 \*2 共用部分含む

【固定資産税・不動産取得税の減税額の例】

《モデルケース》

・戸数 30戸(戸当たり30㎡) ・敷地面積:800㎡ ・戸当たり建設費:900万円 ・土地取得額:1億円

	特例なし	特例あり	本措置による減税額
固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
合計(5年間)	1585万円	344万円	1241万円

## ○住宅リフォーム工事費(バリアフリー)の税額控除【所得税】

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円(平成24年は最大15万円)の税額控除

◆バリアフリーリフォーム:適用期限をH24.12まで延長 【バリアフリーリフォーム工事の例】

【対象工事費用の上限】

平成23年	200万円
平成24年	150万円

工事内容	標準工事費
浴室改良	56万円
便所改良	35万円
手すり取付け	16万円
段差の解消	14万円
ドアの改良	17万円
滑り防止工事	6万円
合計	143万円

※このほか、省エネ・耐震リフォームの税制措置を延長等(後掲)

税額控除	14.3万円
------	--------

## ○バリアフリー認定特定建築物の割増償却【所得税・法人税】

◆適用期限をH25.3まで延長(床面積50,000㎡未満の建築物に限る。)

バリアフリー法の認定を受けた不特定多数の者が利用する建築物等の改修費等について  
割増償却(割増償却率10%×5年間)

### (参考)期限を迎えていない主な住宅税制

・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】:バリアフリーリフォームに係るローン残高の2%等の税額控除[~H25]  
・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】:バリアフリーリフォームを実施した場合、固定資産税を軽減[~H24]  
等

# 環境に優しい住宅・建築物の整備

## ○住宅リフォーム工事費(省エネ)の税額控除【所得税】

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円の税額控除

◆省エネリフォーム:適用期限をH24.12まで延長

【対象工事費用の上限】

	省エネ	
		太陽光発電設置
平成23年	200万円	300万円
平成24年	200万円	300万円

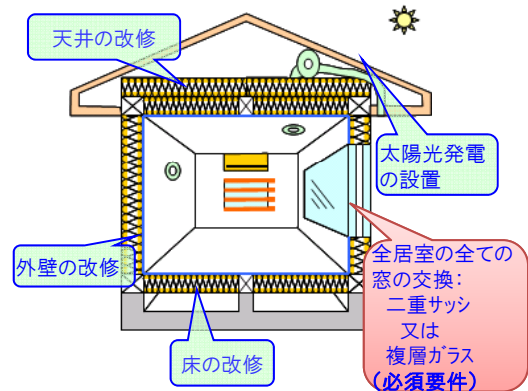
【省エネリフォーム工事の例】

工事内容	標準工事費
内窓の新設	93万円
天井の断熱工事	29万円
床の断熱工事	46万円
合計	168万円

税額控除	16.8万円
------	--------

注)首都圏における標準工事費、平均床面積等を使用

【省エネリフォームのイメージ】



※住宅エコポイントや補助金等の支給額を対象工事費用から控除

※このほか、バリアフリー・耐震リフォームの税制措置を延長等(耐震リフォームは後掲)

## ○グリーン投資減税【所得税・法人税】

対象設備を取得し1年以内に事業の用に供した場合、以下の特例(選択制、H26.3まで)

- ① 取得価額の30%相当額の特別償却
- ② 取得価額の7%相当額の税額控除(中小企業者等のみ)

(建築物に係る省エネルギー設備)

◆エネルギー使用合理化設備

【対象】以下の設備を全て同時に設置

- ① 高断熱窓設備
- ② 高効率空気調和設備
- ③ 高効率機械換気設備
- ④ 照明設備

【要件】それぞれの設備が現行省エネ基準を25%上回ること

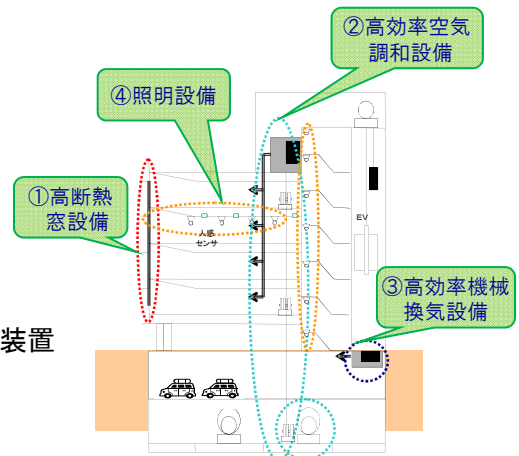
◆エネルギー使用制御設備

【対象】ビルエネルギー管理システム

- (a.測定装置 b.中継装置 c.アクチュエーター d.可変風量制御装置 e.インバーター f.電子計算機により構成)

【要件】省エネルギー効率が全体で5%改善すること

【エネルギー使用合理化設備のイメージ】



(参考)期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】:省エネリフォームに係るローン残高の2%等の税額控除[~H25]
- ・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】:省エネリフォームを実施した場合、固定資産税を軽減等[~H24]

# 中古・リフォームの推進

## ○住宅リフォーム工事費(省エネ、バリアフリー、耐震)の税額控除【所得税】(一部再掲)

標準工事費の10%を税額控除…最大20万円の税額控除

### ◆省エネ・バリアフリーリフォーム:適用期限をH24.12まで延長

【対象工事費用の上限】

	省エネ		バリアフリー
		太陽光発電設置	
平成23年	200万円	300万円	200万円
平成24年	200万円	300万円	150万円

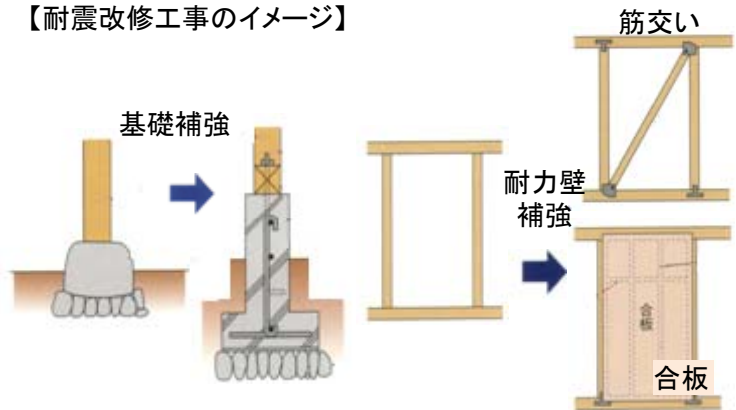
### ◆耐震リフォーム:全国に適用拡大 (従前は、都道府県耐震改修計画等の区域に限定)

【対象工事費用の上限(今回改正なし)】

平成23～25年	200万円
----------	-------

※住宅エコポイントや補助金等の支給額を対象工事費用から控除

【耐震改修工事のイメージ】



【耐震改修工事の例】

工事内容	標準工事費
耐力壁補強工事	156万円
梁組補強工事	15万円
基礎補強工事	10万円
合計	181万円
税額控除	18.1万円

## ○住宅用家屋の所有権保存登記等に係る軽減措置【登録免許税】

### ◆以下の特例について、適用期限をH25.3まで延長

- ・所有権移転登記(本則 2.0%→0.3%)
- ・抵当権設定登記(本則 0.4%→0.1%)
- ・所有権保存登記(本則 0.4%→0.15%)

【登録免許税負担のモデルケース】

<中古住宅の場合>

登録免許税(移転・抵当権設定)に係る税負担(例)

3万円(移転2万円、抵当権1万円)

←13万円の軽減

<新築住宅の場合>

登録免許税(保存・抵当権設定)に係る税負担(例)

3万円(保存1万円、抵当権2万円)

←8万円の軽減

### (参考)期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅リフォーム借入金の税額控除【所得税】:省エネ、バリアフリーリフォームのローンに係る税額控除[~H25]
- ・リフォーム済住宅の税額軽減【固定資産税】:省エネ、バリアフリー、耐震リフォーム済住宅に係る軽減[~H24, H27]
- ・住宅ローン減税【所得税】:中古住宅、リフォームに係るローンにも適用[~H25]
- ・居住用財産の買換特例【所得税】:住替え時の譲渡益の課税繰延等[~H23]

等

# 無理のない負担での住宅の確保

## ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与税】

◆20歳以上の者が直系尊属から住宅取得等資金に充てるための贈与を受けた場合、1000万円まで非課税とする措置について、本措置の対象となる資金の用途を拡充

【現行】

◎本措置の対象となる「土地」の範囲

- ①建売住宅、分譲マンション等の土地
- ②住宅の新築請負契約を一体的に行う土地売買契約で取得する土地
- ③住宅の新築請負契約の締結を条件に取得した土地

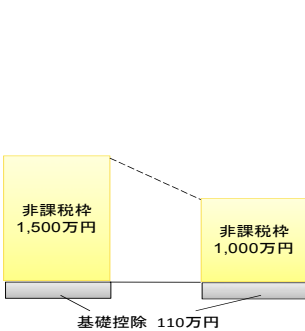
【改正後】

平成24年3月15日までに住宅の新築等を行う場合、①～③に該当するもの以外であっても、土地の取得を本措置の対象とする。

### 暦年課税の場合

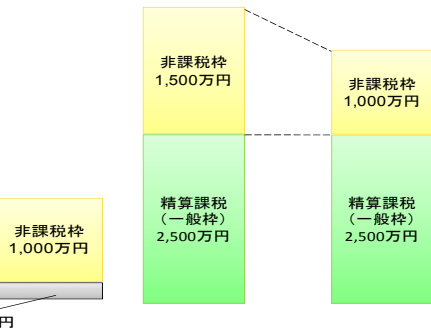
平成22年

1,610万円  
受贈者所得制限  
(2,000万円)



平成23年

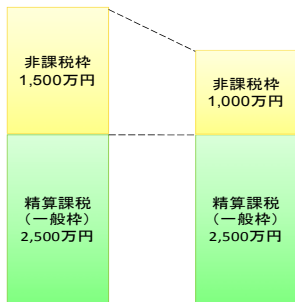
1,110万円  
受贈者所得制限  
(2,000万円)



### 相続時精算課税の場合

平成22年

4,000万円  
受贈者所得制限  
(2,000万円)



平成23年

3,500万円  
受贈者所得制限  
(2,000万円)



### 【関連税制】贈与税の制度改正

◆暦年課税(税率構造の改正)

	現行	改正後 (本則)	改正後 (直系尊属)
0～200万円	10%	10%	10%
200～300万円	15%	15%	15%
300～400万円	20%	20%	15%
400～600万円	30%	30%	20%
600～1000万円	40%	40%	30%
1000～1500万円	50%	45%	40%
1500～3000万円		50%	45%
3000～4500万円		55%	50%
4500万円超		55%	55%

◆相続時精算課税(選択できる場合の拡大)

<受贈者>

[現行]20歳以上の  
推定相続人

→ [改正後]20歳以上の  
推定相続人／孫

## ○新築住宅に係る減額措置【固定資産税】

### 【平成23年度税制改正大綱】

新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅をめぐる状況が地域によって様々であることを踏まえつつ、優良な住宅ストック重視の観点から、平成24年度税制改正までに真摯に議論し、結論を得ます。

○一般住宅に係る固定資産税の減額 (昭和27年度通達運用開始、39年度法制化)

戸建て:3年間(中高層住宅:5年間) 税額1/2減額 (1.4% → 0.7%)

○バリアフリー・省エネルギーフォームに係る固定資産税の減額 :翌年度分 税額の1/3を減額

○長期優良住宅に係る固定資産税の減額

戸建て:5年間(中高層住宅:7年間) 税額1/2減額 (1.4% → 0.7%) 等

## ○住宅用家屋の所有権保存登記等に係る軽減措置【登録免許税】(再掲)

### 【関連税制】

○工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置【印紙税】(H25.3まで延長)

契約金額	本則税額	軽減税額	契約金額	本則税額	軽減税額
1000万～5000万	2万円	1.5万円	5億円～10億円	20万円	18万円
5000万～1億円	6万円	4.5万円	10億円～50億円	40万円	36万円
1億円～5億円	10万円	8万円	50億円～	60万円	54万円

### (参考)期限を迎えていない主な住宅税制

- ・住宅ローン減税【所得税】:ローン残高の1%等の税額控除[～H25]
- ・新築住宅に係る課税標準の特例【不動産取得税】:課税標準から1200万円を控除
- ・家賃の消費税非課税

等

## 住宅・建築物の安全・安心の確保

### ○防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例【所得税・法人税】

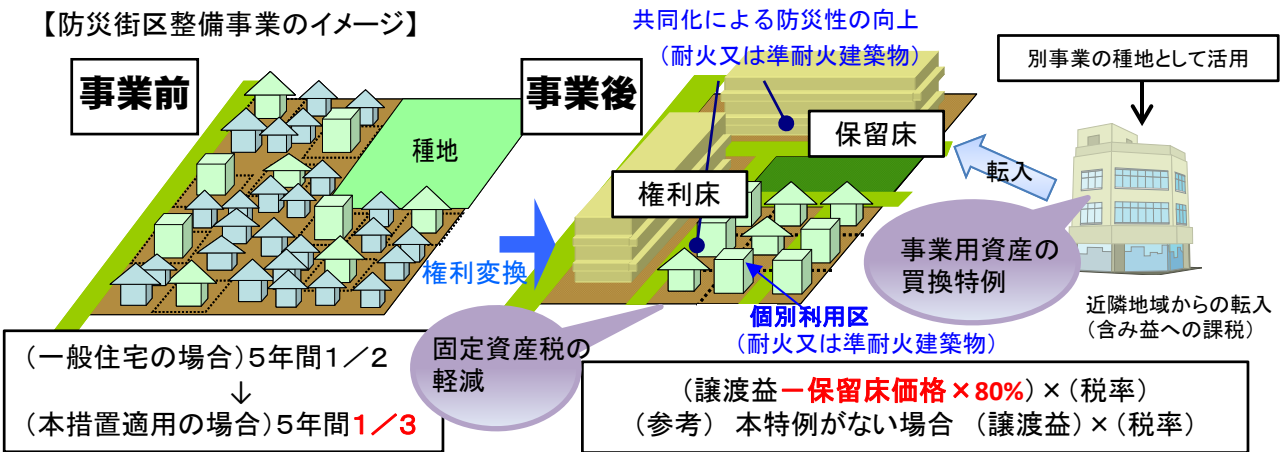
### ○防災街区整備事業の従前権利者向け防災施設建築物に係る軽減【固定資産税】

◆以下の特例について、適用期限を延長

【所得税・法人税】地区外の者が、防災街区整備事業によって建築された建築物(保留床)を取得した場合、事業用資産の買換えについて80%の課税繰延べ(H26.3まで延長)

【固定資産税】従前権利者に対して与えられる防災街区整備事業によって建築された建築物(権利床)について、固定資産税を軽減(当初5年間1/2→1/3)(H25.3まで延長)

【防災街区整備事業のイメージ】



### ○認定建替計画に係る事業用資産の買換特例【所得税・法人税】

◆認定建替計画に係る買換特例を廃止 → 長期所有資産の買換特例は存続

(参考)長期所有資産の買換特例

・所有期間が10年を超える国内の土地等から他の土地等への買換えについて、80%の課税繰延

### ○住宅リフォーム工事費(耐震)の税額控除【所得税】(再掲)

## 市場のイノベーション

### ○研究開発税制【所得税・法人税】

