

平成25年度  
国土交通省税制改正事項  
(住宅関係抜粋)

平成25年1月  
国土交通省住宅局

# 平成25年度国土交通省税制改正の概要(主要事項の概要)(抄)

## 暮らしの安全・安心の確保関連税制

### 住まいの質の向上と暮らしの安全・安心

消費税率の引上げに伴う一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得について、以下の税制措置を講ずる。

あわせて、平成29年末まで一貫して、消費税負担増をかなりの程度緩和する給付措置を講ずることとし、具体的な制度設計は遅くとも今夏までに明らかにすることとする。

平成30年以降における住宅にかかる税制のあり方については、以下の措置の実施状況を踏まえ、平成30年度までの税制改正において検討する。

#### 1) 住宅ローン減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充

入居年	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成26年 1～3月	1.0%	10年	200万円(1)	9.75万円
平成26年4月 ～平成29年12月	1.0%	10年	400万円(2)	13.65万円

(1) 長期優良住宅、低炭素住宅は、300万円

(2) 長期優良住宅、低炭素住宅は、500万円

#### 2) 投資型減税について、適用期限を平成29年末まで延長し、以下のとおり拡充(併せて、標準的な掛かり増し費用を見直し)

入居年	対象住宅	控除対象 限度額	控除率	最大控除額
平成26年 1～3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
平成26年4月 ～平成29年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

#### 3) リフォーム減税

・工事費等の10%を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を引き上げ(耐震・省エネ:25万円(現行:20万円)、バリアフリー:20万円(現行:15万円))、太陽熱利用システム等の省エネ対象設備の追加を行った上で、適用期限を平成29年末まで延長

・ローン残高の一定割合を所得税額から控除できる特例措置について、平成26年4月より最大控除額を62.5万円(現行:60万円)に引き上げた上で、適用期限を平成29年末まで延長

前記に加え、住宅の耐震改修等のリフォームをした場合の特例措置について

- ・耐震改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置を拡充(要安全確認沿道建築物(仮称)である住宅について、2年間1/2を減額(現行:1年間1/2を減額))
- ・バリアフリー及び省エネ改修に係る固定資産税の特例措置(1年間1/3を減額)の3年間延長

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記:本則0.4% 0.15%、移転登記:本則2% 0.3% 等)の2年間延長

中古住宅取得に係る住宅ローン減税、登録免許税及び不動産取得税等の特例措置の適用要件の合理化(既存住宅売買瑕疵保険加入を適用要件に追加等)

サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

- ・所得税・法人税(平成25、26年度は5年間40%、平成27年度は5年間20%等の割増償却):3年間延長
- ・固定資産税(新築後5年間2/3減額):2年間延長
- ・不動産取得税(課税標準から1,200万円控除等(床面積30㎡以上)):2年間延長

住宅取得については取引価格が高額であること等から、消費税率引上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和するとともに、良質な住宅ストックの形成を促し国民の豊かな住生活を確保するという住宅政策の方向性が損なわれないようにする観点から、税制上・財政上の措置を講ずる。

## 税制措置

### 住宅ローン減税

- ・ 適用期限を平成26年1月1日から平成29年末まで**4年間延長**
- ・ 平成26年4月から平成29年末までの措置として、最大控除額を一般住宅は**400万円**（現行200万円）に、長期優良住宅及び低炭素住宅は**500万円**（現行300万円）に拡充するとともに、住民税からの控除上限額を**13.65万円**（現行9.75万円）に拡充

【現行】

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H25	2,000万円 (*1)	1.0%	10年間	200万円 (*2)	9.75万円 (前年課税所得 × 5%)

【改正案】

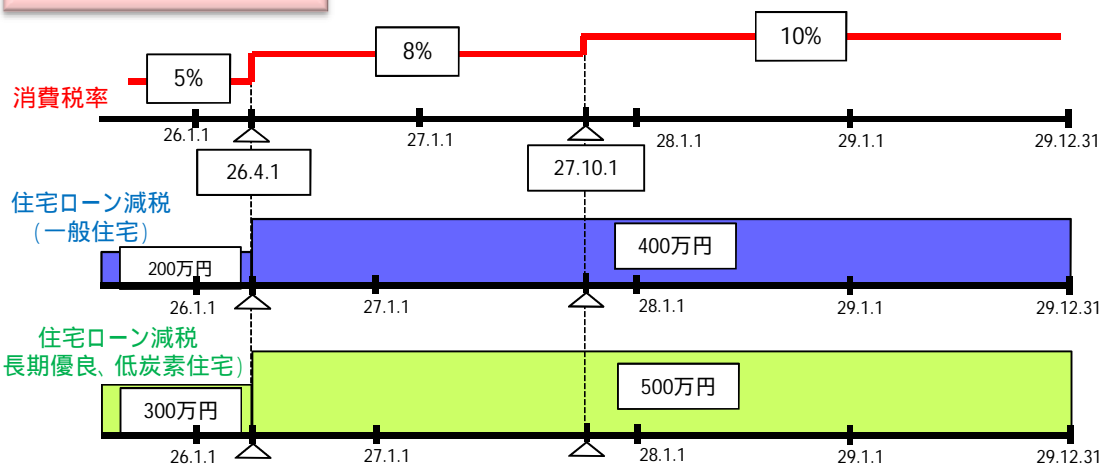
下線部分が現行制度(H25)からの変更点

入居年	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H26.4 ~ H29.12	<u>4,000万円</u> (*1)	1.0%	10年間	<u>400万円</u> (*2)	<u>13.65万円</u> (前年課税所得 × 7%)

(\*1)(\*2) 長期優良住宅・低炭素住宅は借入限度額は、3,000万円、最大控除額300万円

(\*1)(\*2) 長期優良住宅・低炭素住宅は、借入限度額**5,000万円**、最大控除額**500万円**  
(注) H26.1 ~ 3はH25の措置を適用

### 制度拡充のイメージ



### 住民税拡充による負担軽減効果のイメージ

住民税からの控除上限額の拡充は、住宅取得者の約5割を占める年収600万円以下の所得層の負担軽減に効果的

年収	追加控除額
年収400万円 (住宅ローン: 約2,700万円)	<b>約22万円</b>
年収500万円 (住宅ローン: 約3,100万円)	<b>約13万円</b>
年収600万円 (住宅ローン: 約3,300万円)	<b>約4万円</b>

(注) (独)住宅金融支援機構データより  
(注) 夫婦+子2人(16歳未満)の給与所得者世帯を想定

## 投資型減税（現金購入者向け）

- ・ 適用期限を平成26年1月1日から平成29年末まで**4年間延長**
- ・ 平成26年4月から平成29年末までの措置として、対象住宅に**低炭素住宅を追加**するとともに、最大控除額を**65万円**（現行50万円）に拡充
- ・ 併せて、控除額の算定基礎となる標準的な掛かり増し費用（㎡単価）を**引上げ**

下線部分が現行制度（H25）からの変更点

【現行】

入居年	対象住宅	控除対象限度額 (標準的な掛かり増し費用)	控除率	最大控除額
H24・25	長期優良住宅	500万円	10%	50万円

【改正案】

入居年	対象住宅	控除対象限度額 (標準的な掛かり増し費用)	控除率	最大控除額
H26.4 ~ H29.12	長期優良住宅 <b>低炭素住宅</b>	<b>650万円</b>	10%	<b>65万円</b>



(注) H26.1 ~ 3はH25の措置を適用

## リフォーム減税

- ・ リフォーム需要を喚起する観点から、住宅リフォーム（耐震・省エネ・バリアフリー）を行った場合の減税措置を**延長・拡充** 後述

その他、工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率の特例措置について延長・拡充  
→ 契約金額が1,000万円超5,000万円以下の場合、印紙税額は**1万円**に引下げ（現行：1.5万円）

## 平成30年以降における住宅税制のあり方

平成30年以降における住宅にかかる税制のあり方は、上記 ~ の措置の実施状況を踏まえ、**平成30年度までの税制改正で検討**

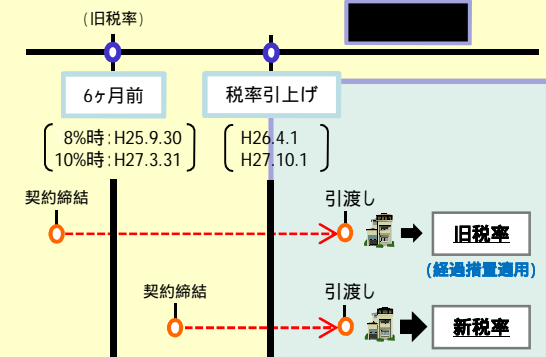
## 給付措置

### 【ポイント】

- ・ 住宅ローン減税の拡充措置を講じても**なお効果が限定的な所得層に対して実施**
- ・ 税制において当面、特例的な措置を行う**平成29年末まで一貫して実施**
- ・ 減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増を**かなりの程度緩和**
- ・ できるだけ早期に、**遅くとも今夏にはその姿を示す**

住宅については、実質的に、H25.10から税率の引上げがスタートする（右図参照）

### 税率引上げに伴う経過措置のイメージ



住宅の耐震化を強力に推進するとともに、省エネ・バリアフリー化を進め、住宅ストックの性能の向上、リフォーム市場の拡大を通じた経済の活性化を図るため、住宅のリフォーム工事(耐震・省エネ・バリアフリー)をした場合の特例措置を延長・拡充する。

## 結果の概要

### 所得税(投資型)

工事費等の10%を所得税額から控除する措置

	居住年	最大控除額
1.耐震 【4年延長】	~ H26.3	20万円
	H26.4 ~ H29.12	<b>25万円</b>
2.省エネ 【5年延長】	~ H26.3	20万円(30万円)
	H26.4 ~ H29.12	<b>25万円(35万円)</b>
3.バリアフリー 【5年延長】	~ H24.12	15万円
	H25.1 ~ H26.3	<b>20万円</b>
1+2+3を併用 する場合	~ H26.3	40万円(50万円)
	H26.4 ~ H29.12	<b>70万円(80万円)</b>

(以下はいずれもH26.4から適用)

- 省エネ改修は、断熱工事に併せて行う**高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム**の設置も対象
- **控除額算出方法の簡素化**(単価により算出)

### リフォーム税制全般

- 申請手続の運用改善  
証明書の発行主体に住宅瑕疵担保責任保険法人を追加、証明手続の合理化(低炭素建築物の認定を受けた場合の証明方法の簡素化等)
- 工事費要件の引上げ(30万円→50万円超) 所得税:H26.4から、固定資産税:H25.4から適用

下線部分が現行制度からの変更点

### 所得税(ローン型)

ローン残高の一定割合を所得税額から控除する措置

居住年	省エネ・バリアフリー-工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他工事対象限度額		
~ H26.3	200万円	2.0%	60万円
	800万円	1.0%	
H26.4 ~ H29.12	<b>250万円</b>	2.0%	<b>62.5万円</b>
	750万円	1.0%	

【4年延長】

### 固定資産税

固定資産税の一定割合を減額する措置

	減額割合	減額期間
耐震 【H27まで】	1/2	1年(*)
省エネ <b>【3年延長:H27まで】</b>	1/3	1年
バリアフリー <b>【3年延長:H27まで】</b>	1/3	1年

(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路(耐震改修法の改正により新たに措置)の沿道にある住宅の耐震改修は**2年間1/2減額**に拡充

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図る本特例措置の適用期限を2年間延長する。

## 結果の概要

本特例措置の適用期限を**2年間延長**する(平成27年3月31日まで)

中古住宅取得に係る適用要件を見直し、新たに、**既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加**する(下記 を追加し、 、 又は のいずれかを満たせばよいこととする) 後出

### < 本特例措置の概要 >

- ・ 所有権の保存登記 本則0.4% → 軽減税率0.15%
- ・ 所有権の移転登記 本則2.0% → 軽減税率0.3%
- ・ 抵当権の設定登記 本則0.4% → 軽減税率0.1%

現  
行

築年数要件(木造:20年、耐火:25年)  
耐震基準に適合していることの証明



改  
正  
案

同左  
同左  
既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

## 施策の背景

### 本特例による負担軽減額

#### < 保存登記に係る税負担 >

2,500万円の新築住宅を購入した場合

本則:4万円 → 特例:1.5万円  
(2.5万円の軽減)

#### < 移転登記に係る税負担 >

1,000万円の中古住宅を購入した場合

本則:12万円 → 特例:1.8万円  
(約10万円の軽減)

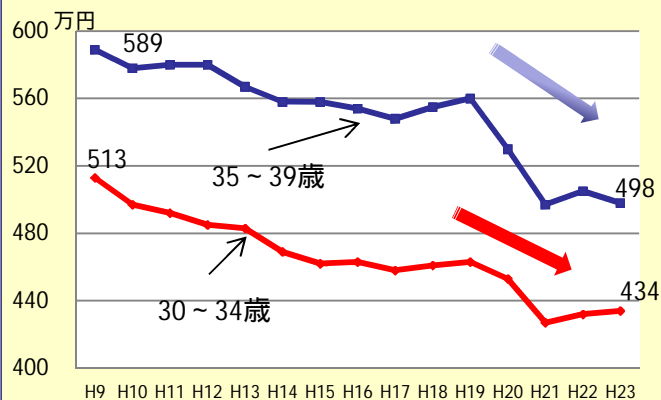
#### < 抵当権設定登記に係る税負担 >

1,500万円の借入をした場合

本則:6万円 → 特例:1.5万円  
(4.5万円の軽減)

### 住宅取得者の所得環境の悪化

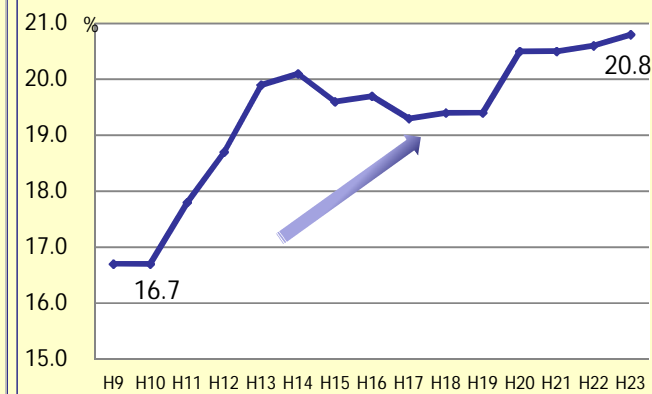
#### 【30歳代男性の平均年収推移】



(出典)国稅庁「民間給与実態統計調査」

### 住宅ローン返済負担の増加

#### 【住宅ローン返済勤労者世帯における収入に対する返済支出額割合の推移】



(出典)総務省「家計調査」

消費者のニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備する観点から、中古住宅取得に係る税制特例の適用要件として、新たに「既存住宅売買瑕疵保険」への加入を位置づけ、中古住宅の流通促進、住宅ストックの循環利用を図る。

## 結果の概要

中古住宅の取得を対象とする税制特例措置の適用要件に関し、新たに、**既存住宅売買瑕疵保険に加入している中古住宅を追加**する(下記 を追加し、又は のいずれかを満たせばよいこととする。)

【現行】

築年数要件(木造:20年、耐火:25年)  
耐震基準に適合していることの証明

( ) 不動産取得税の特例措置は、上記 ・ の他に「S57以後に新築されたもの」でも適用可



【改正案】

同左  
同左  
既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

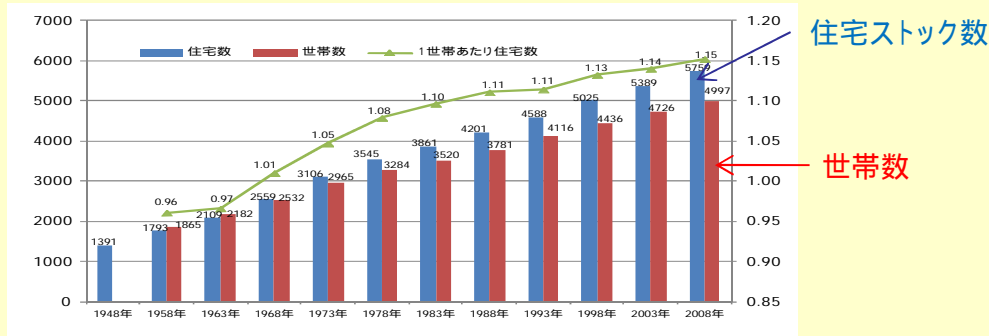
### 【対象となる税制特例措置】

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| (1) 住宅ローン減税                 | (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) 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等    | (4) 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例措置 再掲          |
| (5) 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置 |  |

## 施策の背景

### 住宅ストックの量的充足

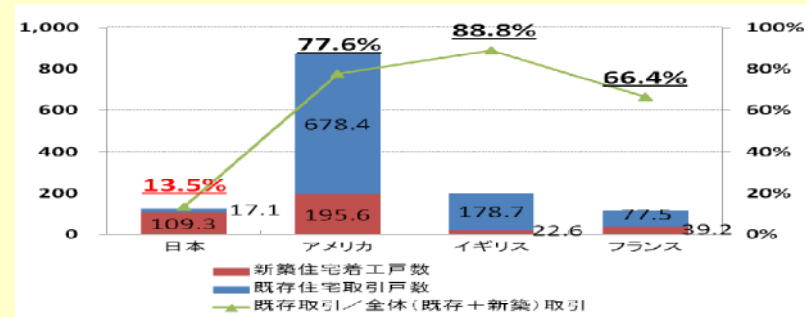
住宅ストック数は総世帯数に対し、約15%多い(H20)



(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

### 既存住宅流通の現状

既存住宅の流通シェアは約13.5%(H20)であり、欧米諸国の1/6程度の低水準



(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」等



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

国土交通省住宅局

高齢者の暮らしに適した良好な住宅ストックが不足していることから、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を高めるため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する本特例措置の適用期限を延長する。

## 結果の概要

➤ 所得税・法人税：5年間 2.8割増償却  
(耐用年数35年以上:4.0割増償却)



適用期限の3年間延長(平成28年3月31日まで)  
(ただし、3年目の割増償却率は半分)

➤ 固定資産税：5年間 税額を2/3減額  
➤ 不動産取得税：  
・家屋 課税標準から1,200万円控除/戸(床面積30㎡以上)  
・土地 家屋の床面積の2倍に当たる面積相当分の軽減



適用期限の2年間延長(平成27年3月31日まで)

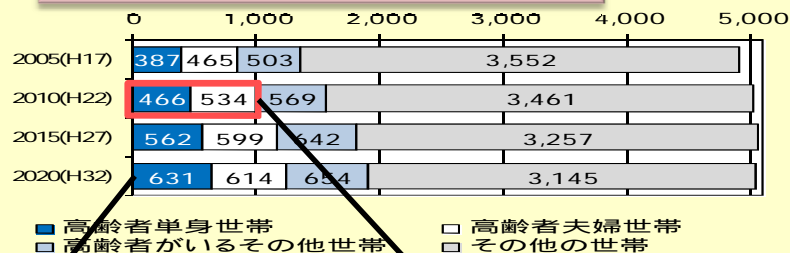
## 施策の背景

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは諸外国と比較し不足しており、要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている状況

このため、在宅介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の整備を引き続き支援していくことが必要

### 高齢者単身・夫婦世帯数の増加

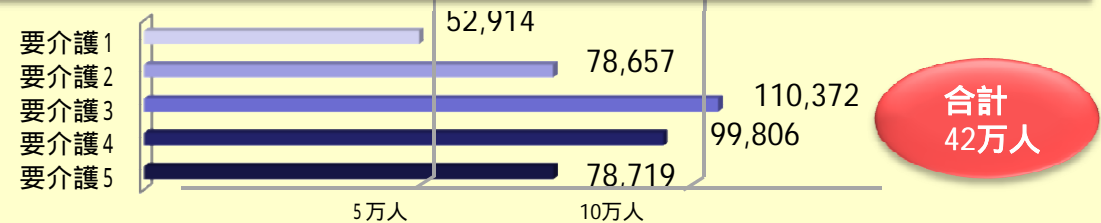
(万世帯)



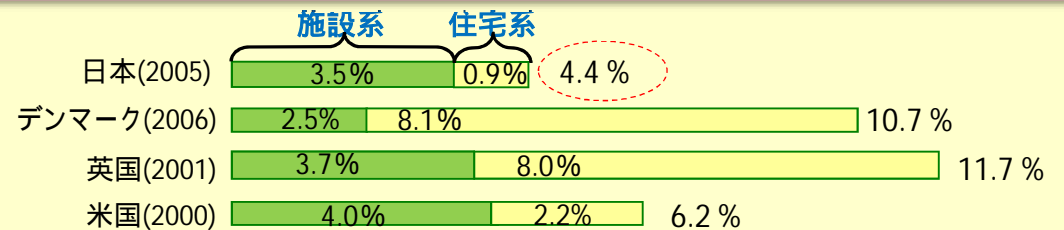
1,245万世帯(H32)

1,000万世帯(H22)

### 特別養護老人ホーム申込者数(要介護度の低い者も申し込み)



### 全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合は諸外国より低い



## 主要事項以外の項目

住宅のリフォーム促進税制に係る申請手続の運用改善等(所得税、個人住民税、固定資産税)

住宅のリフォーム促進税制に係る対象工事要件の見直し(所得税、固定資産税)

防災街区整備事業の施行に伴う一定の新築の施設建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る割増償却制度の廃止