

平成29年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

平成28年12月
国土交通省住宅局

平成29年度国土交通省税制改正概要(住宅局関係)

内容	特例措置	税目
拡充	長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置 ※耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、 <u>長期優良住宅化リフォーム減税を創設</u> (所得税・固定資産税) ※省エネ改修について、改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合には <u>全窓要件を緩和</u> (所得税)	所得税 固定資産税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長 ※買取再販事業者が、既存住宅を買い取ってリフォームした後、その住宅を再販売する場合に、不動産取得税について、 <u>築年数に応じて一定額を軽減</u>	不動産取得税
延長	サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長 ※固定資産税: 2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を <u>5年間減額</u> 不動産取得税: 住宅について課税標準から1,200万円控除 等	固定資産税 不動産取得税
延長	住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置の延長 ※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減 ①所有権の保存登記: 本則0.4% → <u>軽減税率0.15%</u> ②所有権の移転登記: 本則2.0% → <u>軽減税率0.3%</u> ③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記: 本則0.4% → <u>軽減税率0.1%</u>	登録免許税
延長	既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置の延長 ※耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、固定資産税の <u>1/2を2年間減額</u>	固定資産税
創設	熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置 ※熊本地震をはじめ災害が頻発していることを踏まえ、これまで特別立法により手当してきた追加的な対応の中で、 <u>あらかじめ手当しておくべき税制上の対応について規定を常設化</u>	所得税 贈与税 登録免許税 固定資産税 等

【その他の項目】

- 防災街区整備事業に係る特例措置の延長
→(所得税・法人税)適用期限を3年延長 (固定資産税)適用期限を2年延長
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する特例措置の延長
→(所得税・法人税)適用期限を4年延長
- 住宅投資の波及効果に鑑み住宅市場の動向を幅広い観点から注視しつつ、経済対策等のこれまでの措置の実施状況や今後の住宅着工の動向等を踏まえた住宅市場に係る対策についての所要の措置

長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置を講じる。

施策の背景

- 平成28年2月、増改築による長期優良住宅の認定基準を制定
(新築の長期優良住宅については、平成21年6月より認定制度を運用)
 - また、省エネに関する既存住宅の性能評価基準も併せて制定され、省エネ改修による質の向上を性能評価という手法で判断することが可能に (これまでは工事内容で判断)
- ⇒ リフォーム税制を拡充し、既存住宅の長期優良住宅化リフォームや省エネ改修を促進

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

「耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進」

日本再興戦略2016(平成28年6月閣議決定)

「省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進める」

要望の結果

○耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

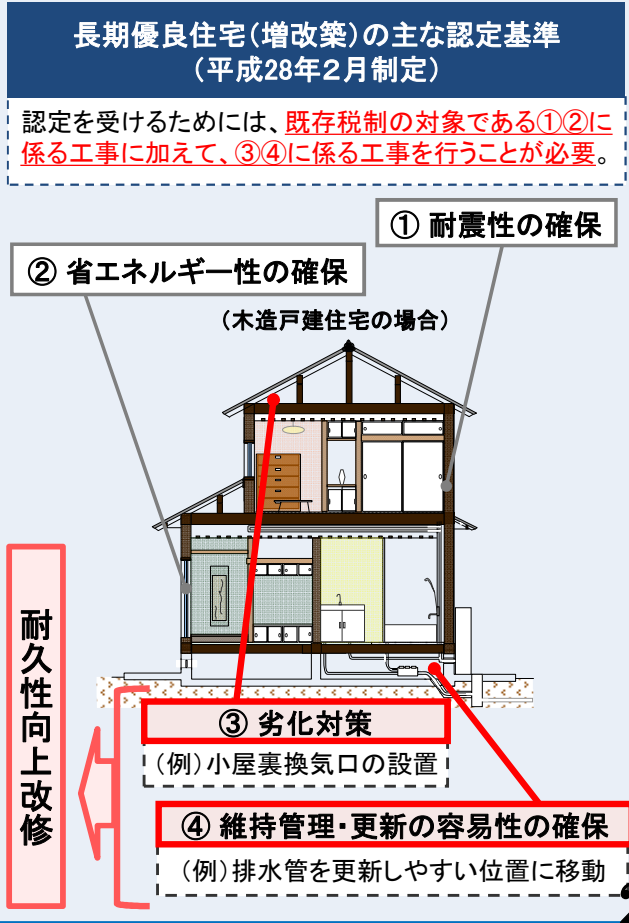
→耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置を講じる

税目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大50万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大62.5万円税額控除
固定資産税(工事翌年度)		2/3減額

(※)耐久性向上改修工事以外の工事要件は各特例措置によって異なる

○省エネ改修(所得税)について、適用要件を合理化

※現行の必須要件:「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」
→住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加



買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図る改修工事を行い、再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向であるとともに、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めておらず、居住人数と住宅の広さにミスマッチが発生
- そのため、国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要

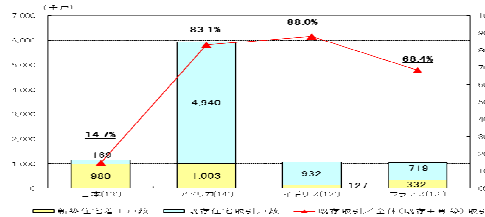
日本再興戦略2016（平成28年6月2日閣議決定）

- 「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」
- 2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増する。 2025年までにリフォームの市場規模を12兆円に倍増する。

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、既存住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待

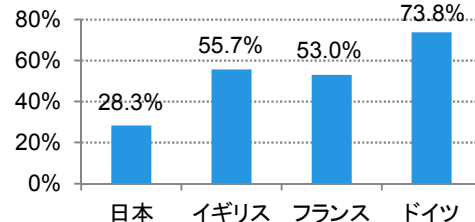
既存住宅流通シェアの欧米諸国と比較

- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量は、欧米諸国と比較すると低い水準



リフォーム市場の現状

- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は欧米諸国と比較して小さい



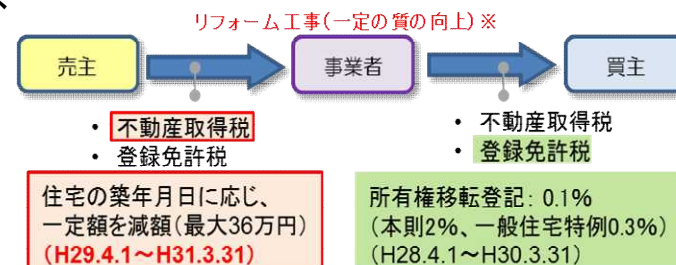
要望の結果

特例措置の内容

【不動産取得税】買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額

築年月日	金額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

【買取再販事業のイメージ】



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

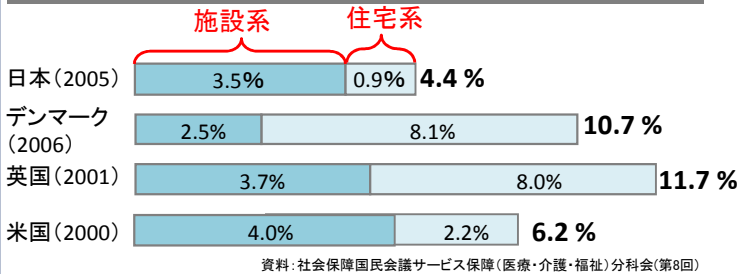
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(固定資産税・不動産取得税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

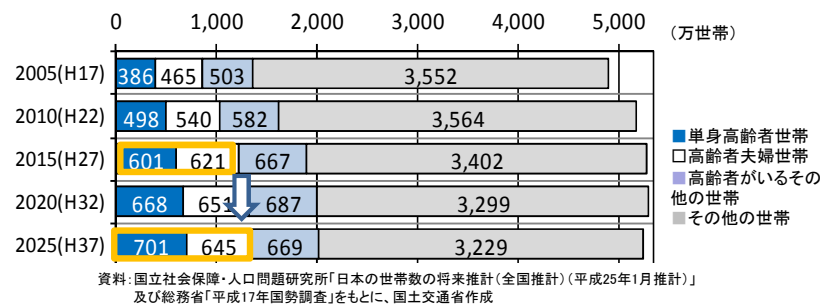
施策の背景

- 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すると不足している中、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加は今後も見込まれる状況
- このため、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要

全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合

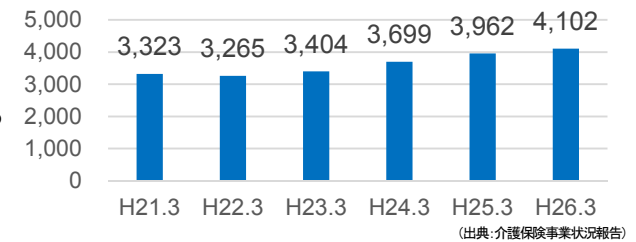


高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加



要介護状態にある高齢者は増加傾向

65歳以上の要介護者数の推移



- (参考) 政府計画における位置づけ

住生活基本計画 (H28.3.18閣議決定)

- 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、**介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現**
- まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じた**サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**や「生涯活躍のまち」の形成
- 高齢者人口に対する**高齢者向け住宅の割合 4%**(平成37年度)
- **高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 90%**(平成37年度)

「ニッポン一億総活躍プラン」(H28.6.2閣議決定)

- 2020年代初頭までに 介護基盤の整備拡大量: 50万人分以上 (サービス付き高齢者向け住宅約2万人分を含む)

日本再興戦略2016 (H28.6.2閣議決定)

中短期工程表 「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場」活性化②」

- **サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進**
- **サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保の推進等**により、多世代循環型の住宅・コミュニティづくり(スマートウェルネス住宅・シティ)を推進

要望の結果

特例措置の内容

- 【固定資産税】 5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準: 2/3)
- 【不動産取得税】
 - 家屋: 課税標準から1,200万円控除 / 戸
 - 土地: 税額から一定額(家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額)を軽減

結果

現行の措置を2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長する。

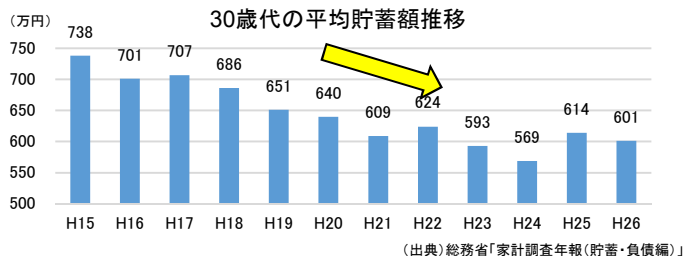
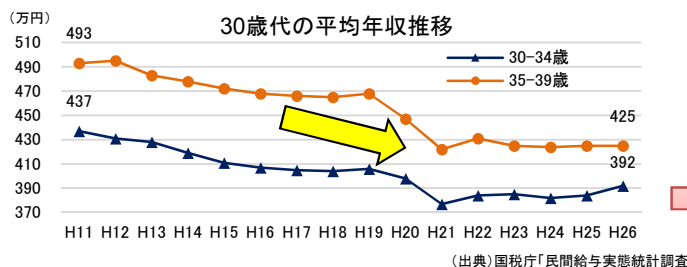
住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を3年間延長する。

施策の背景

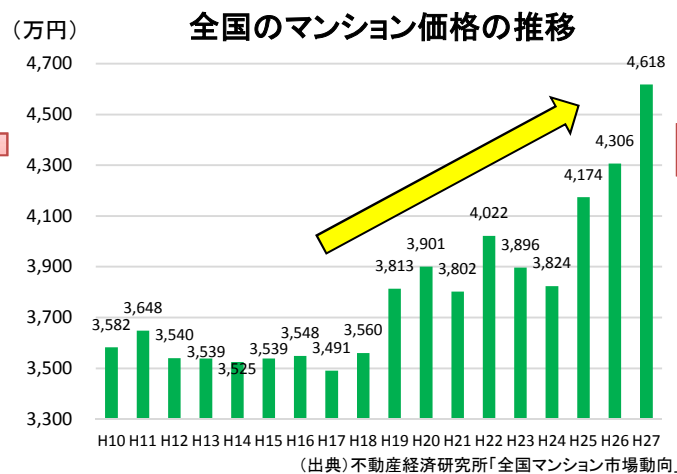
住宅取得者の年収及び貯蓄は低下傾向

- 住宅の一次取得者層である**30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向**



高騰する住宅価格

- 住宅(マンション)価格は上昇傾向**(調査開始以来最高)
- また、建築工事費に係る物価指数である「**建築費指数**」についても高止まり



住宅取得に係る負担の軽減の必要性

- 本特例は、**住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起**する観点から、**60年以上にわたって措置**
- 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、**必要とする質や広さの住宅**(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、**収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援**を実施(「住生活基本計画」平成28年3月18日閣議決定)する必要
- 住宅の取得環境が悪化する中、**住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要**

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- ・所有権の保存登記について税率軽減(本則 4/1000→特例1.5/1000)
- ・所有権の移転登記について税率軽減(本則20/1000→特例 3/1000)
- ・抵当権の設定登記について税率軽減(本則 4/1000→特例 1/1000)

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【本特例措置の効果イメージ】

- ・保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- ・移転登記: 25.5万円軽減(30万円→4.5万円)
- ・抵当権設定登記: 6万円軽減(8万円→2万円)

(※) 2,500万円(固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額2,000万円)した場合を想定

耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る特例措置の延長(固定資産税)

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時の人的・物的被害の軽減を図るため、耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置を3年間延長する。

施策の背景

- 南海トラフ地震や首都直下地震等大規模な地震が発生し甚大な人的・物的被害が生じるおそれがあるなど、既存建築物の耐震化は喫緊の課題。
- 平成25年に改正された耐震改修促進法により、不特定多数の者が利用する大規模建築物等(※下表)の所有者に対し、耐震診断の実施・結果の報告を義務付け。

耐震診断義務付け対象建築物		耐震診断結果の報告期限
要緊急安全確認大規模建築物	病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等	平成27年末まで
要安全確認計画記載建築物	地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物	地方公共団体が指定する期限まで
	都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物	



地震により倒壊した大規模建築物



倒壊し避難路を塞いだ建築物

- 平成27年末以降、これらの建築物の耐震診断結果の報告期限が到来し、今後も、報告のあった建築物の耐震改修工事が多く行われることが見込まれる。
- 一方で、耐震改修には多額の費用負担を要するところ、予算措置に加え、耐震改修を早期に実施するインセンティブを与えることが必要。

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)。

結果

現行の措置を3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置 (所得税、法人税、贈与税、登録免許税、印紙税、自動車重量税、個人住民税、固定資産税等)

熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点から、所要の税制上の措置を講ずる。

施策の背景

- 現行制度上、災害を受けた者に対しては、国税通則法、災害減免法や各税法により、申告や納付期限の延期や税の減免等の対応が規定されている。
- 加えて、阪神・淡路大震災や東日本大震災については、その被害の規模や性質等を踏まえ、特別立法を制定して、追加的な税制上の対応を行ってきたところ
- こうした災害ごとの個別対応については、きめ細やかな対応が可能であるとの利点があるが、本年4月の熊本地震をはじめ、災害が頻発していることを踏まえ、これまで特別立法により手当してきた追加的な対応の中で、あらかじめ手当しておくべき対応について規定を常設化する。

要望の結果

熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点から、以下の税制上の措置を講ずる。

○住宅ローン控除の特例(所得税・個人住民税)

(赤字は住宅局関係。詳細次頁)

○被災市街地復興土地区画整理事業等に係る土地等の譲渡所得の特別控除の課税の特例(所得税・個人住民税等)

○買換資産の取得期間等の延長の特例(所得税・個人住民税等)

○住宅取得等資金の贈与税の特例措置に係る居住要件の免除等(贈与税)

○被災した建物の建替え等に係る登録免許税の免税(登録免許税)

○建設工事の請負に関する契約書等の印紙税の非課税(印紙税)

○被災自動車に係る自動車重量税の特例(自動車重量税)

○被災代替家屋に係る固定資産税・都市計画税の特例(固定資産税・都市計画税)

○被災住宅用地特例の拡充(固定資産税・都市計画税)

など

熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置 (住宅局関係詳細)

○住宅ローン控除の特例(所得税・個人住民税)

- ・従前住宅について、災害により居住の用に供することができなくなった年以後も継続適用(全ての災害に適用)
- ・住宅を再建した場合に、従前住宅と再建住宅について重複して適用可(※1)

○買換資産の取得期間等の延長の特例(所得税・個人住民税)

- ・買換特例(*)の適用を受ける者が災害により買換え資産等を取得すべき期間(資産譲渡の翌年末)内に取得等することが困難となった場合に、買換え資産等の取得期間等を延長(最長2年)(※2)

(*)特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例、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

○住宅取得等資金の贈与税の特例措置に係る居住要件の免除等(贈与税)

- ・贈与を受けて新築等した住宅が災害により滅失等した場合、居住要件を免除等(全ての災害に適用)
- ・住宅を再建した場合に、再建住宅について贈与税の特例措置を再度適用(※1)

○被災した建物の建替え等に係る登録免許税の免税(登録免許税)

- ・被災した建物に代わるものとして新築等した建物の保存登記等及びその敷地に係る所有権の移転登記等並びにこれらの登記と同時に受ける建物及び土地の取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記について、登録免許税を免税(※1)

○被災代替家屋に係る固定資産税・都市計画税の特例(固定資産税・都市計画税)

- ・再建住宅について固定資産税及び都市計画税を4年間1/2減額(※1)

○被災住宅用地特例の拡充(固定資産税・都市計画税)

- ・住宅用地特例(200㎡以下について課税標準を6分の1等)について、災害により滅失・損壊した住宅の敷地を、災害後4年度分(本則2年)まで住宅用地とみなして適用(※3)

(※1)「被災者生活再建支援法」の対象となる災害に適用

(※2)「特定非常災害特別措置法」の対象となる災害に適用

(※3)被災市街地復興推進地域について適用

平成29年度与党税制改正大綱(平成28年12月8日自由民主党・公明党)(抄)

第一 平成29年度税制改正の基本的考え方

2 デフレ脱却・経済再生に向けた税制措置

(4) その他考慮すべき課題

- ③ 住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、数次にわたる経済対策を含むこれまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する。