

住宅税制の概要

1 住宅の取得に係る税制

(1) 所得税 (国税)

住宅ローン減税

住宅の新築、取得又は増改築等をした場合、10年間、住宅ローン等の年末残高の0.5～1.0%を所得税額から控除。(下表参照)

住宅とともに取得する敷地の費用に充てるため住宅に係る借入金と一体となって借り入れた借入金も対象

入居年	控除対象限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成18年	3,000万円	10年	・1年目から7年目まで1.0% ・8年目から10年目まで0.4%	255万円
平成19年	2,500万円	10年	・1年目から6年目まで1.0% ・7年目から10年目まで0.5%	200万円
平成20年	2,000万円	10年	・1年目から6年目まで1.0% ・7年目から10年目まで0.5%	160万円

適用要件

- (1) 所得要件： 3,000万円以下
- (2) 新築・取得する住宅の床面積要件： 50㎡以上
- (3) 入居要件： 工事完了又は住宅の取得から6ヶ月以内に入居
- (4) 中古住宅を取得する場合： () 又は () を満たすもの
() 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
() 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの
- (5) 増改築等工事の要件：
工事費100万円超及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事
(耐震改修工事を含む)
(一定のバリアフリー改修工事を含む。ただし、H19.4.1以後に自己の居住の用に供する場合。)()
- (6) 譲渡損失の繰越控除との併用可
- (7) 住宅ローン減税の適用を受けていた者が、転勤等やむを得ない事情により一時転出し、その後再び入居した場合についても、再適用が可能

住宅ローン減税の特例措置

- (1) 平成11年～18年までの入居者で、三位一体改革の税源移譲に伴い住宅ローン減税の控除額が減少する者に対しては、その減少額を翌年度分の個人住民税から減額。
- (2) 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が可能。()

【特例措置】

入居年	控除対象限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成19年	2,500万円	15年	・1年目から10年目まで0.6% ・11年目から15年目まで0.4%	200万円
平成20年	2,000万円	15年	・1年目から10年目まで0.6% ・11年目から15年目まで0.4%	160万円

(2) 贈与税・相続税 (国税)

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

- ・満20歳以上の者が親から住宅の新築、取得又は増改築等のための資金の贈与を受けた場合、親の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税制度を選択することが可能。
- ・この場合には、通常非課税枠2,500万円に1,000万円を上乗せし、3,500万円まで贈与税を非課税。

住宅とともに取得する敷地の費用に充てるための資金も対象

適用要件

- (1) 受贈者の所得要件： なし
- (2) 新築・取得する住宅の床面積要件： 50㎡以上
- (3) 入居要件： 贈与を受けた年の翌年の3月15日までに入居又はその日以降の速やかな入居が確定していること
- (4) 中古住宅を取得する場合：()又は()を満たすもの
 - () 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - () 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの
- (5) 増改築等工事の要件：
工事費100万円以上及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事（耐震改修工事を含む）
- (6) 過去に「住宅取得資金等の贈与を受けた場合の贈与税額の計算特例の適用（五分五乗方式）」を受けていても、それが5年以上前であれば本特例の適用可
- (7) 適用期限： 平成19年12月31日まで

【相続時精算課税制度】

(制度の概要)

65歳以上の親から20歳以上の子への生前贈与について、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税（「贈与税」）を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる制度。

(税率)

贈与時に支払う贈与税については、2,500万円まで非課税、2,500万円を超える部分につき、一律20%で課税。

(適用対象財産等)

贈与財産の種類、金額、用途、贈与回数については制限なし。

(3)登録免許税
(国税)

所有権の保存登記 本則税率：4/1,000 1.5/1,000に軽減
所有権の移転登記 本則税率：20/1,000（土地の売買については10/1,000）
3/1,000に軽減
住宅取得資金の貸付に係る抵当権設定登記
本則税率：4/1,000 1/1,000に軽減

適用要件

- (1) 床面積要件： 50㎡以上
- (2) 中古住宅の場合：()又は()を満たすもの
 - () 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - () 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの
- (3) 適用期限： 平成21年3月31日まで ()

(4)不動産取得税
(都道府県税)

住宅の取得に係る課税標準の特例

()新築住宅 1,200万円を価格から控除

適用要件

(1) 床面積要件： 50㎡（共同貸家住宅：40㎡）以上240㎡以下

()中古住宅 新築時に地方税法で規定されていた控除額を価格から控除

適用要件

(1) 床面積要件： 50㎡以上240㎡以下

(2) 築後経過年数要件等：() () () のいずれかを満たすもの

() 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内

() 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

() 新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの

(3) 居住要件： 取得した個人の自己所有（過去に人の居住の用に供されたことの無い住宅も対象）

軽減税率を適用（本則税率：4.0% 3.0%に軽減）

	<p>住宅用地の取得に係る税額の特例 課税標準を1/2に減額し、軽減税率 不動産取得税額について、当該税額から()又は()のいずれか多い額を控除 ()150万円×税率 ()住宅床面積の2倍(200㎡を限度)の土地価格×税率 軽減税率を適用(本則税率:4.0% 3.0%に軽減)</p>
2 住宅の保有に係る税制	
(1)固定資産税 (市町村税)	<p>新築住宅に係る固定資産税の減額特例 一般住宅 当初3年間 120㎡相当部分について 1/2に減額 中高層耐火住宅 当初5年間 120㎡相当部分について 1/2に減額 適用要件 (1)床面積要件: 50㎡(戸建て以外の貸家住宅の場合40㎡)以上 280㎡以下 (2)適用期限: 平成20年3月31日</p> <p>住宅用地に係る課税標準の特例 ・住宅用地 課税標準を 1/3に減額 ・小規模住宅用地 課税標準を 1/6に減額(200㎡以下の部分)</p>
(2)都市計画税 (市町村税)	<p>住宅用地に係る課税標準の特例 ・住宅用地 課税標準を 2/3に減額 ・小規模住宅用地 課税標準を 1/3に減額(200㎡以下の部分)</p>
3 住宅の譲渡に係る税制	
(1)所得税 (国税) 住民税 (都道府県税・市町村税)	<p>居住用財産の譲渡所得に係る特別控除 譲渡所得から3,000万円を控除</p> <p>居住用財産の長期譲渡所得の課税の特例 特別控除後の譲渡所得について低率分離課税 ・6,000万円以下 所得税10%(住民税4%) ・6,000万円超 所得税15%(住民税5%) 適用要件 (1)所有期間10年超</p> <p>居住用財産の買換え特例() 次の場合に買換え特例を適用 適用要件 (1)譲渡資産:所有期間10年超、居住期間10年以上 (2)買換資産:床面積50㎡以上、敷地面積500㎡以下 既存耐火建築物の場合:()又は()を満たすもの ()築後25年以内 ()新耐震基準を満たすことが建築士等により証明されたもの (3)適用期限:平成21年12月31日</p> <p>居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失に係る繰越控除() 居住用財産の買換えに伴い発生した譲渡損失について、その年の損益通算に加え以降3年間の繰越控除 適用要件 (1)所得要件: 3,000万円以下 (2)所有期間: 5年超 (3)買換資産の床面積要件: 50㎡以上 (4)譲渡資産に係る住宅ローン残高がない場合にも適用可 (5)住宅ローン減税との併用可 (6)適用期限: 平成21年12月31日</p> <p>居住用財産の譲渡損失に係る繰越控除()</p>

居住用財産の譲渡に伴い発生した譲渡損失について、当該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、その年の損益通算に加え以降3年間の繰越控除

適用要件

- (1) 所得要件： 3,000万円以下
- (2) 所有期間： 5年超
- (3) 適用期限： 平成21年12月31日

認定中心市街地において優良な住宅の用に土地等を譲渡する場合の特例措置
中心市街地活性化法に規定する認定基本計画に基づいて行われる中心市街地共同住宅供給事業の区域内の土地を譲渡して、その土地の上に建築された優良な住宅を取得する場合、その譲渡所得について課税の100%繰り延べを認める。

適用要件

- (1) 取得する住宅の要件：階数3以上の中高層耐火共同住宅（耐火構造）
- (2) 当該建築物の床面積の二分の一以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものであること

4 住宅の改修に係る税制

(1) 所得税
（国税）
固定資産税
（市町村税）

既存住宅に係る耐震改修促進税制

個人が平成18年4月1日から平成20年12月31日までの間に、一定の計画区域（地域住宅計画、都道府県耐震改修促進計画等）内において、既存住宅の耐震改修をした場合、改修費用の10%（20万円を上限）を所得税額から控除

適用要件

- (1) その者の居住の用に供すること
- (2) 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅であること
- (3) 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行うこと
- (4) 住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告を行うこと
住宅ローン減税制度との併用可

既存住宅の耐震改修を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当部分まで）を以下のとおり減額

- 平成18年～平成21年に工事を行った場合：3年間2分の1に減額
- 平成22年～平成24年に工事を行った場合：2年間2分の1に減額
- 平成25年～平成27年に工事を行った場合：1年間2分の1に減額

適用要件

- (1) 昭和57年1月1日以前に所在する住宅であること
- (2) 耐震改修費用が30万円以上であること
- (3) 改修工事完了後3ヶ月以内に、物件所在の市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告すること

(2) 所得税
（国税）
固定資産税
（市町村税）

住宅のバリアフリー改修促進税制（ ）

平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間に、一定の者が自己の居住の用に供する家屋について一定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、以下の制度が選択できる。

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
平成19年4月1日～ 平成20年12月31日	5年間	1,000万円以下の部分	イ 一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分（200万円を限度）・・・2% ロ イの「一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分・・・1%

適用要件

1. 次のいずれかに該当する者が行うこと
50歳以上の者、要介護又は要支援の認定を受けている者、障害者、若しくは に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している

	<p>者</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 一定のバリアフリー改修工事が次のいずれかに該当すること 通路等の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの取付け、段差の解消、出入口の戸の改良、滑りにくい床材料への取替え 3. バリアフリー改修工事費用が30万円超であること 4. 増改築等工事証明書等の必要書類を添付して確定申告すること <p>平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、平成19年1月1日以前から存していた家屋のうち一定の者が居住するもの（賃貸住宅を除く。）について一定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1/3減額する。</p> <p>適用要件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 次のいずれかに該当する者が居住していること 65歳以上の者、要介護又は要支援認定を受けている者、障害者 2. 一定のバリアフリー改修工事が次のいずれかに該当すること 通路等の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの取付け、段差の解消、出入口の戸の改良、滑りにくい床材料への取替え 3. バリアフリー改修工事費用の合計額が30万円以上であること 4. 改修工事内容等が確認できる書類等を添付して市町村に申告すること
<p>5 賃貸住宅供給促進のための税制</p>	
<p>(1) 所得税 法人税 (国税) 固定資産税 (市町村税)</p>	<p>高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）に基づき建設、管理される高齢者向け優良賃貸住宅について軽減 割増償却 耐用年数35年以上 当初5年間 4.0割増償却（ ） （平成19年3月31日までは5.0割増償却） 耐用年数35年未満 当初5年間 2.8割増償却（ ） （平成19年3月31日までは3.6割増償却）</p> <p>固定資産税の減額 120㎡相当部分について、当初5年間 1/3に減額</p> <p>適用要件 (1) 面積要件：35㎡以上 (2) 建設費補助を受けたもの等 (3) 適用期限： ・ については、平成21年3月31日までに取得又は賃貸の用に供した場合（ ） ・ については、平成20年3月31日までに新築した場合</p> <p>認定中心市街地内の優良賃貸住宅の建設に係る特例措置 中心市街地活性化法に規定する認定中心市街地の区域内において認定計画に基づき建築される賃貸住宅については、以下の措置を講じる。 ・ 割増償却 耐用年数35年以上 当初5年間 5.0割増償却 耐用年数35年未満 当初5年間 3.6割増償却</p> <p>適用要件 (1) 床面積要件：50㎡以上125㎡以下 (2) 敷地面積要件：300㎡以上 (3) 構造要件：階数3以上、耐火構造 (4) 適用期限：平成20年3月31日までに取得又は賃貸の用に供した場合</p>
<p>(2) 消費税 地方消費税 (国税・地方税)</p>	<p>住宅の貸付けに係る賃料の非課税 賃貸住宅の賃料について非課税</p>

(注) を付した部分は、平成19年度税制改正により改正されたもの。