

住宅対策の推進のための税制

(1) 住宅取得資金等の贈与に係る特例措置の拡充(贈与税・相続税)

内 容

高齢化の進展等を踏まえ、高齢者の保有する資産を次世代に円滑に移転させるとともに、住宅投資促進の観点から、住宅取得資金等の贈与について、以下のように特例措置を拡充する。

(1) 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度(仮称)の特例の創設

【特例の内容】

住宅取得資金等の贈与である場合、

一般の非課税枠2500万円に1000万円上乘せし、3500万円まで贈与税を非課税

贈与者(親)の年齢が65歳未満である場合についても適用可能とする。

(適用期限：平成15年1月1日から平成17年12月31日までの贈与)

【参考：相続時精算課税制度の概要】

(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)

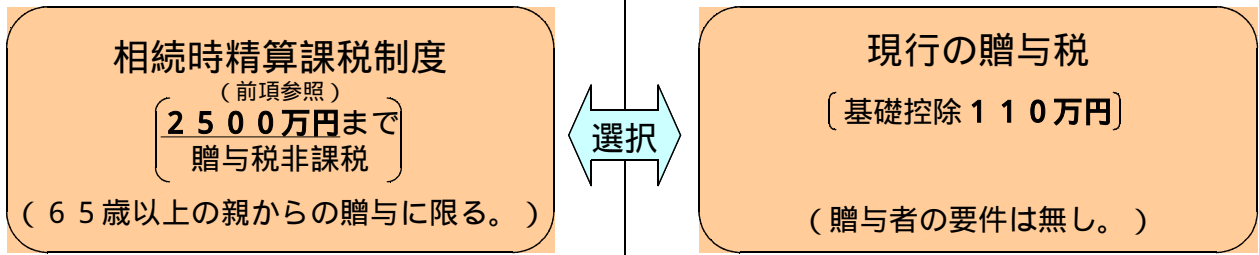
贈与時に支払う贈与税については、2500万円まで非課税、2500万円を超える部分につき、一律20%で課税。

(適用対象財産等)

贈与財産の種類、金額、使途、贈与回数については制限なし。

(2) 住宅取得資金等の贈与に係る特例措置(贈与額1500万円までの部分について五分五乗方式により税額を軽減、550万円までは非課税)は、経過措置として平成17年12月31日まで存置。

住宅取得資金等の贈与を受ける場合の特例制度の概要



【住宅取得資金等贈与に係る特例】
 (特例の概要)
 贈与時の贈与税は、累積して**3500万円**まで非課税。
 65歳未満の**父母**からの贈与についても適用可。

【住宅取得資金等贈与に係る特例】
 (特例の概要)
父母又は祖父母からの住宅取得資金等に係る贈与について、**550万円**まで非課税、**1500万円**まで税額を軽減(5分5乗方式)。

適用要件等の比較

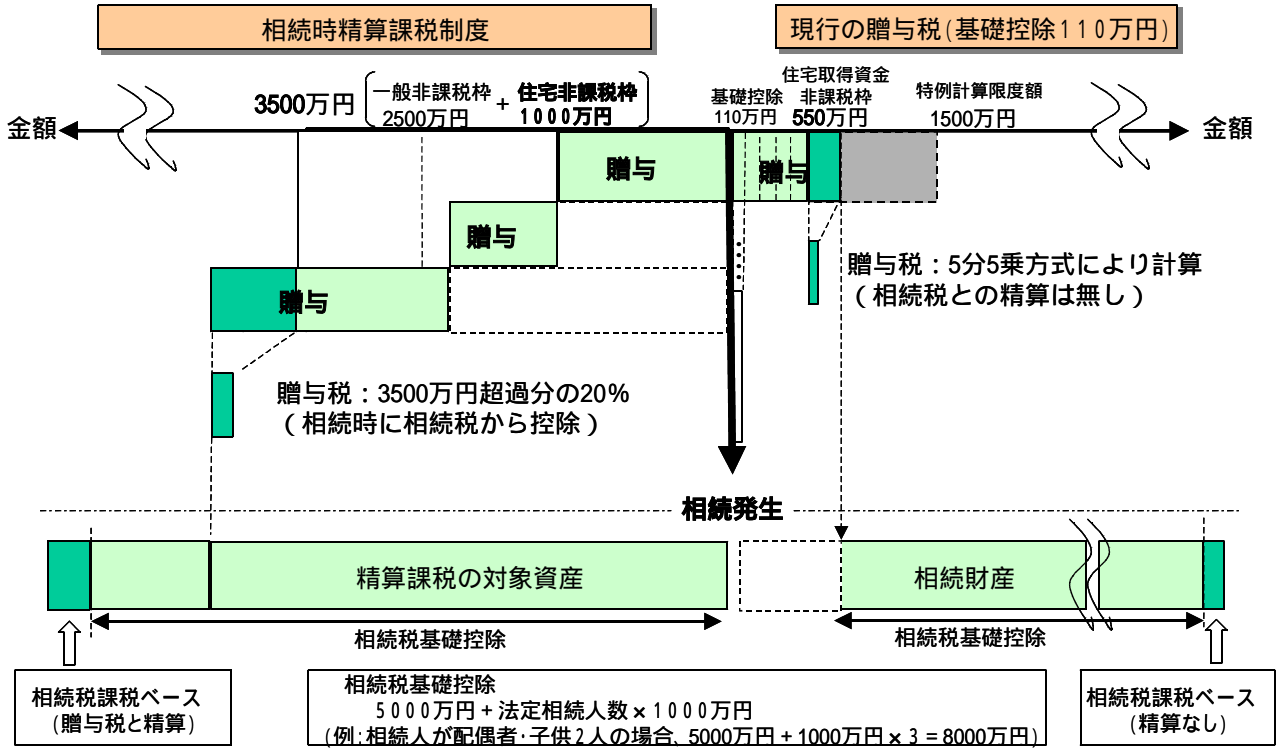
父母からの贈与であること。
 贈与を受ける者の**所得要件なし**。
 選択後は何回でも贈与可。**平成15年以前**に「住宅取得資金の贈与税特例」の適用を受けている者も適用可。
 増改築等の場合は、**100万円以上**の工事について適用可。
 相続時に**相続税で合計の税負担を精算**
 (下図参照)

父母又は祖父母からの贈与であること。
 贈与を受けた年の**合計所得額が1200万円以下**。
 過去に本特例を受けていないこと。
 (一生に**一回のみ適用可**)
 増改築等の場合は、**1000万円以上**の工事又は**床面積の増加が50㎡以上**の工事であること
 贈与分は相続財産に算入しない。
 (贈与時に税負担が確定)

(適用期限：H17.12.31まで)

(適用期限：H17.12.31まで)

相続時精算課税制度の非課税枠と課税対象のイメージ (現行制度との比較)



(2) 再生賃貸住宅供給促進税制の創設(所得税、法人税)

内 容

賃貸住宅ストックの中で特に不足している都市部におけるファミリー向け賃貸住宅や、高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するため、既存建築ストックを活用してファミリー向け又は高齢者向けの優良な賃貸住宅として再生し、供給する場合の改良工事費について、10%の特別償却を認める。

(参 考)

背 景

- ・4大都市圏におけるファミリー世帯向け賃貸住宅ストックの不足：254万戸
- ・バリアフリー化がなされた民間賃貸住宅ストックの割合：0.3%

効 果

- ・特別償却制度の創設により、住宅への転用に係る改良工事費の早期回収を支援。
- ・環境負荷の軽減にも寄与。

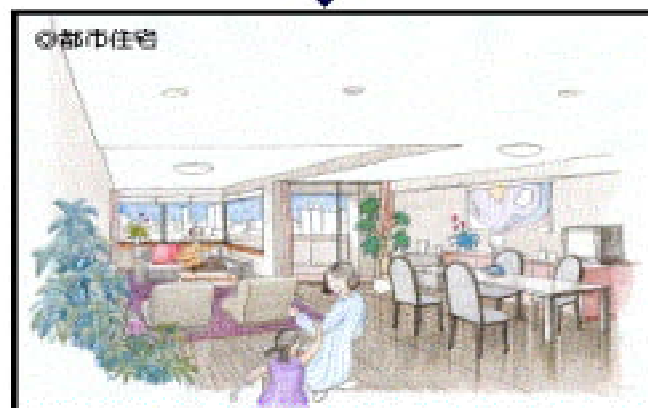
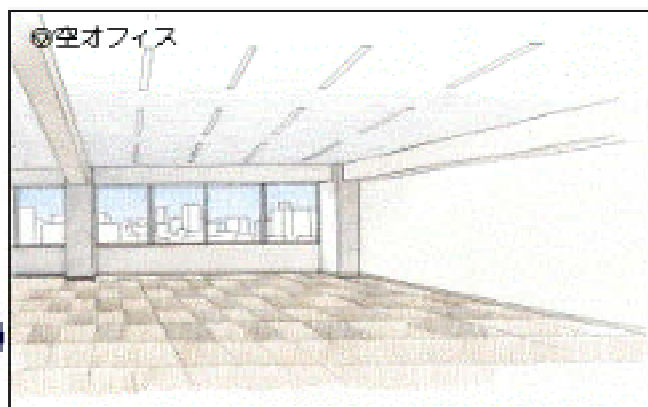
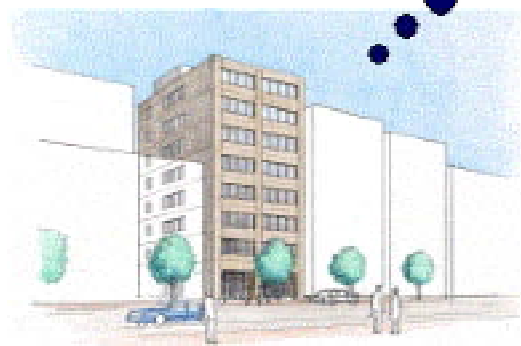
(再生賃貸住宅のイメージ)

【背景】

- ・都市部における優良な賃貸住宅ストックの不足
- ・高齢者向けの賃貸住宅ストックの不足



都心部のオフィスビル等を改良し、良質な住宅に転換



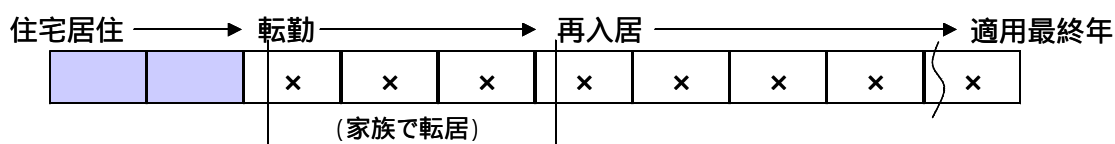
(3) 一度転出した後再居住した場合における住宅ローン減税の再適用（所得税）

内 容

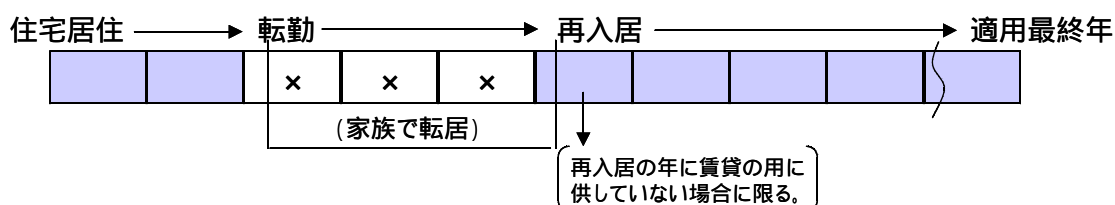
住宅を取得して住宅ローン減税の適用を受けていた者が、平成15年4月1日以後に転勤等やむを得ない事情により一時転出し、その後当該事情が解消され再び入居した場合、再入居した年以後（再入居年に当該住宅を賃貸の用に供していた場合はその翌年以降）の住宅ローン減税の再適用を認める。

（参 考：一時転出した場合の住宅ローン減税の適用イメージ）

【現行】



【改正後】



(4) 高齢者向け優良賃貸住宅に係る特例措置の延長（所得税、法人税）

内 容

高齢者世帯向けのバリアフリー化された良質な賃貸住宅の供給の促進を図るため、高齢者向け優良賃貸住宅の割増償却制度の適用期限の2年間の延長を行う。

所得税・法人税：割増償却 5年間36/100（耐用年数35年以上50/100）

(5) 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

（登録免許税）

内 容

新築又は売買等による取得の場合における住宅用家屋に係る登録免許税につき、次の軽減税率の適用期限を2年間延長する。

（住宅用家屋を取得する場合に係る登録免許税の税率）

登記の内容	特例による軽減税率	本則税率
所有権の保存登記	0.15%	0.4%（H18.3.31までは0.2%）
所有権の移転登記	0.3%	2%（H18.3.31までは1%）
抵当権の設定登記	0.1%	0.4%

(6) マンション建替事業に係る特例措置の拡充
(所得税、法人税、登録免許税、個人住民税、不動産取得税、特別土地保有税)

内 容

今後の老朽化したマンションの増加に対応して、居住環境の良好なマンションへの建替えの円滑化を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業に係る税制上の特例措置を拡充する。

- 1 . 所得税・法人税
 - ・ 買取請求により建替組合に権利を買い取られて転出する者の譲渡所得に係る 1 , 5 0 0 万円特別控除及び軽減税率
 - ・ 一定のマンション建替事業のために隣接施行敷地を譲渡し転出する者の譲渡所得に係る軽減税率
- 2 . 登録免許税
 - ・ 建替組合が買取請求により取得する権利に対する非課税
- 3 . 個人住民税
 - ・ 買取請求により建替組合に権利を買い取られて転出する者の譲渡所得に係る 1 , 5 0 0 万円特別控除及び軽減税率
 - ・ 一定のマンション建替事業のために隣接施行敷地を譲渡し転出する者の譲渡所得に係る軽減税率
- 4 . 不動産取得税
 - ・ 買取請求により建替組合に権利を買い取られて転出する者が事業を継続するために取得する土地について土地価額の 5 分の 1 相当額の控除
- 5 . 特別土地保有税
 - ・ 買取請求により建替組合に権利を買い取られて転出する者が事業を継続するために取得する土地に対する非課税

(7) 住宅金融公庫の証券化支援業務に係る税制上の所要の措置
(所得税、個人住民税、不動産取得税)

内 容

特殊法人等整理合理化計画（平成13年12月閣議決定）に基づき証券化支援業務を導入するに当たり、同業務の円滑な実施を図るため、住宅金融公庫が住宅ローン債権を買い取り証券化する場合においても、以下の税制上の措置の対象とする。

住宅ローン減税制度（所得税）

特定の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制度

（所得税、個人住民税）

住宅金融公庫への形式的な所有権の移転等に対する不動産取得税の非課税措置
（不動産取得税）