

平成16年度国土交通省税制改正主要項目結果概要

I 住宅・土地対策の推進

1 住宅対策の推進

住宅ローン減税の延長等 (所得税)

- 現行の住宅ローン減税 (最大控除額500万円) は、1年間延長する (平成16年12月31日までに入居する者に対し適用する。)。
- 平成17年以降は、住宅ローン減税に係る控除対象限度額及び控除率を段階的に縮減する。
- 段階的縮減後の住宅ローン減税は、以下の枠組みとする。
 - ・控除対象限度額: 2,000万円
 - ・控除期間: 10年間
 - ・控除率: 1年目～6年目 1%、7年目～10年目 0.5%

【住宅ローン減税の段階的縮減】

入居年	イメージ	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
平成16年 (現行制度維持)		5,000万円	1%	10年	500万円
↓					
平成17年		4,000万円	1% 0.5%	1～8年目 9～10年目	360万円
↓					
平成18年		3,000万円	1% 0.5%	1～7年目 8～10年目	255万円
↓					
平成19年		2,500万円	1% 0.5%	1～6年目 7～10年目	200万円
↓					
平成20年		2,000万円	1% 0.5%	1～6年目 7～10年目	160万円

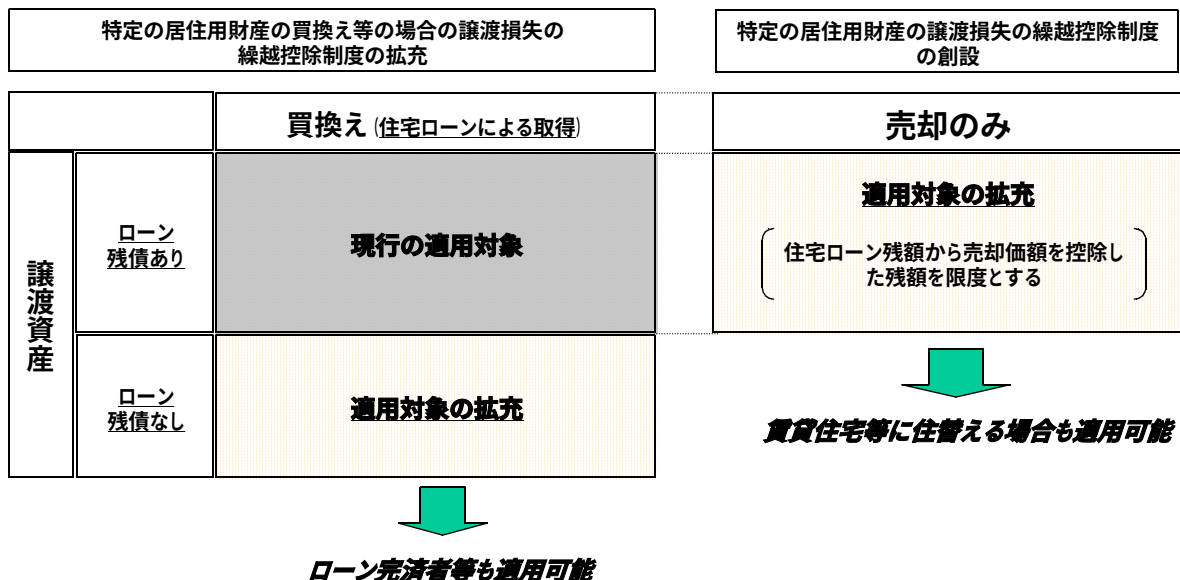
特定の居住用財産^(*)の買換え等^(**)の場合の譲渡損失の繰越控除制度の延長及び拡充 (所得税、個人住民税)

- 適用期限を3年延長 (平成18年12月31日までの譲渡に適用)
- 譲渡資産に係る住宅ローン残高がない場合も適用対象に加える。

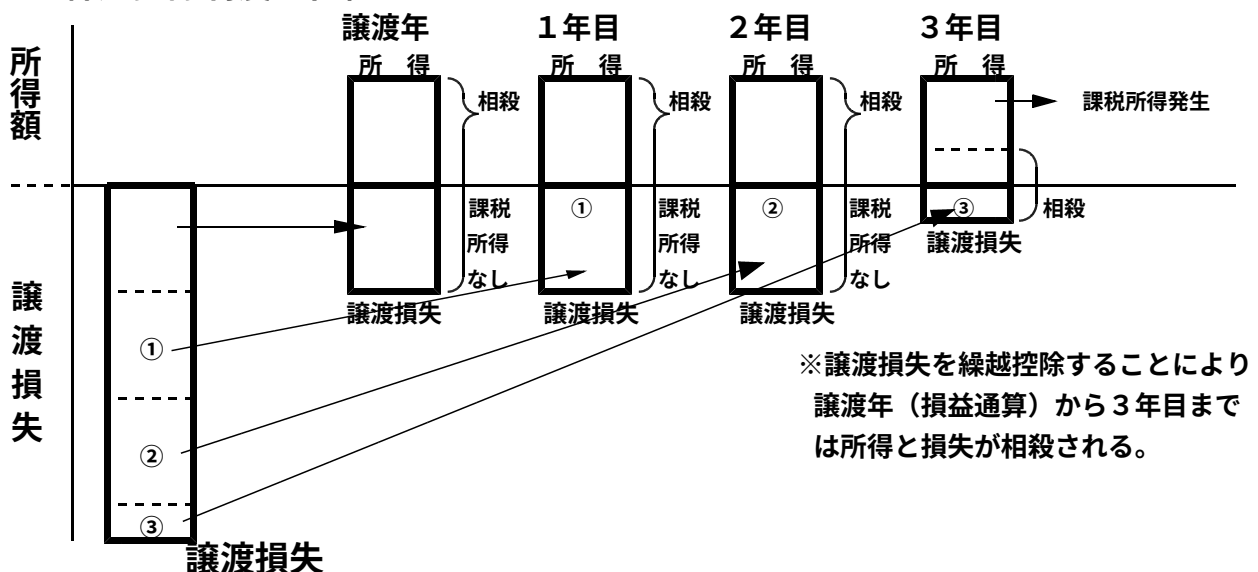
特定の居住用財産^(*)の譲渡損失の繰越控除制度の創設 (所得税、個人住民税)

- 個人が居住用財産を譲渡した場合、当該譲渡資産に係る住宅ローン残高が譲渡価額を上回る場合には、その残額分 (住宅ローン残高－譲渡価額) について、その年の翌年以後3年内の各年分の総所得金額等からの繰越控除を認める。
- 平成16年1月1日から平成18年12月31日までの譲渡に適用

^(*) 保有期間5年超の居住用財産の譲渡に限る。 ^(**) 床面積50㎡以上の居住用財産の取得に限る。



○ 繰越控除制度の仕組み



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の延長 (所得税・個人住民税)

- 適用期限を3年延長 (平成18年12月31日までの譲渡に適用)

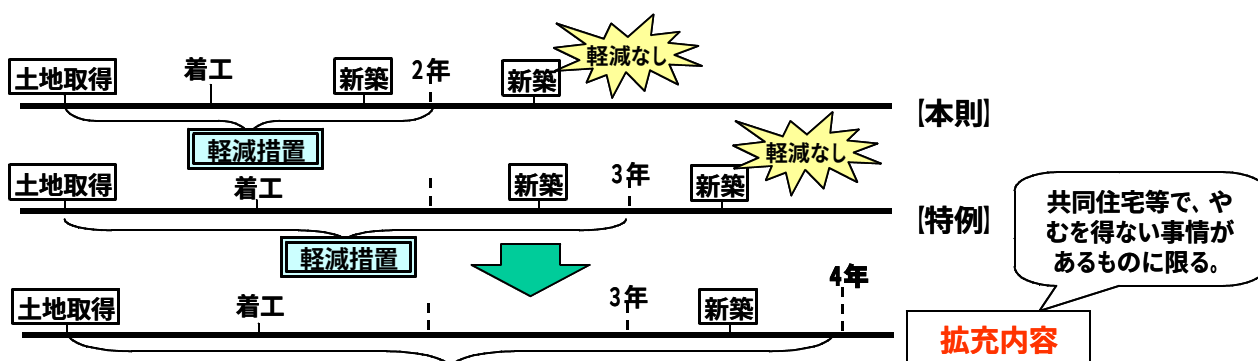
・居住用財産を買い換えた場合に、譲渡した居住用財産の譲渡益について、課税の繰延べ

住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の特例措置の延長及び拡充 (不動産取得税)

- 住宅用土地に対する不動産取得税の特例措置^{*}を受ける場合の土地の取得から新築までの期間要件に係る特例措置 (本則2年→特例3年) を共同住宅等でやむを得ない場合に限り (本則2年→特例4年) に拡充

^{*} 住宅用土地の取得に係る不動産取得税額について、①150万円、②住宅床面積の2倍 (200㎡を限度) の土地価格、のいずれか多い額に税率を乗じて得た額を減額する措置

- 適用期限を2年延長 (平成18年3月31日まで)



新築住宅に対する固定資産税の減額措置の延長 (固定資産税)

- 適用期限を2年延長 (平成18年3月31日まで)

・新築後3年間 (中高層耐火建築物である住宅は5年間)、120㎡相当部分につき、税額を1/2軽減

優良賃貸住宅等建設促進税制の延長 (所得税・法人税・固定資産税)

- 適用期限を2年延長 (平成18年3月31日まで)

《特定優良賃貸住宅建設促進税制》

・所得税、法人税： 割増償却5年間 21/100 (耐用年数35年以上 28/100)

・固定資産税： 120㎡相当部分につき5年間、税額の3/5を軽減

《高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制》

・固定資産税： 120㎡相当部分につき5年間、税額の2/3を軽減