

国土交通省 平成17年度税制改正主要項目 結果概要

住宅対策の推進

中古住宅税制

中古住宅に係る特例措置における築後経過年数要件の撤廃

中古住宅の流通を促進し、良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の税制特例（ ）において、古くても耐震性を満たす中古住宅について、築後経過年数要件を撤廃する。

（ ）以下の税制特例

住宅ローン減税制度（所得税）

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（所得税、個人住民税）

住宅取得資金等の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置（贈与税）

住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置（登録免許税）

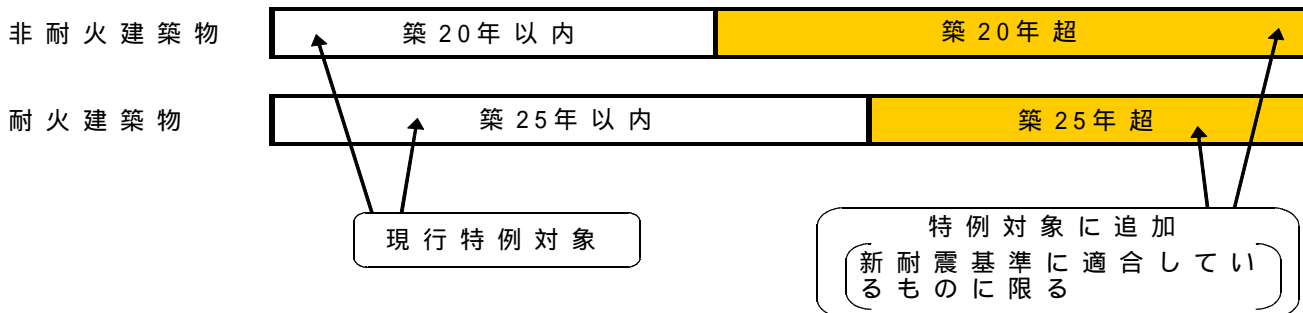
中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置（不動産取得税）

現行

中古住宅に係る築後経過年数
・耐火建築物：築後25年以内
・耐火建築物以外：築後20年以内

拡充後

・築後経過年数の撤廃
・新耐震基準への適合を要件化
（耐火建築物は25年以内、非耐火建築物は20年以内に建築されたものを除く）



例えば平成17年4月1日時点の非耐火建築物の特例対象は、現行制度では昭和60年4月1日から平成16年3月31日までに建築された住宅であるが、今回の改正より、昭和60年3月31日以前に建築された住宅であっても新耐震基準に適合しているものは、新たに対象に追加されることとなる。

< 参考 >

築年数別の中古流通の状況

【中古戸建住宅（首都圏）】

築20年超の構成比率（成約ベース）13.9%（1993） 38.8%（2003）

【中古マンション（首都圏）】

築25年超の構成比率（成約ベース）1.1%（1993） 17.7%（2003）

出典：（財）東日本不動産流通機構（2004年度）

高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制、再生賃貸住宅供給促進税制及びハートビル法認定建築物の建築等促進税制の延長（所得税・法人税）

以下の特例措置の適用期限を2年延長する。

高齢者向け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36%（耐用年数35年以上50%）

再生賃貸住宅供給促進税制（既存建築ストックのコンバージョン）

所得税・法人税：特別償却 10%

ハートビル法認定建築物の建築等促進税制

所得税・法人税：割増償却 5年間10%

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）

住宅用家屋に係る登録免許税につき、以下の軽減税率の適用期限を2年延長する。

保存登記：本則税率4 / 1000（H18.3.31までは2 / 1000）を1.5 / 1000に軽減

移転登記：本則税率20 / 1000（H18.3.31までは10 / 1000）を3 / 1000に軽減

抵当権設定登記：本則税率4 / 1000を1 / 1000に軽減

住宅金融公庫の独立行政法人化に伴う税制上の移行措置等

平成18年度中に予定される住宅金融公庫の廃止及び独立行政法人移行に伴い、税制上の所要の措置を講ずる。