

「28年度税制改正概要」(住宅関係)

2016年1月5日

28年度の住宅関係税制改正概要が固まったので、国交省の説明資料を基に、その骨子を紹介する。

税目	新規・継続、 拡充の別	内容	期間
固定資産税	継続	① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長 ・一般の住宅：3年間、税額1/2 ・マンション：5年間、税額1/2	28.4～30.3
登録免許税 不動産取得税 固定資産税	継続	② 認定長期優良住宅に係る特例措置の2年間延長 (登録免許税) 税率を一般住宅より引下げ ・所有権保存：0.15%→0.1% ・所有権移転：0.3%→0.2%(戸建て) →0.1%(マンション) (不動産取得税) 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 1200万円→1300万円 (固定資産税) 一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長 戸建て：3年→5年 マンション：5年→7年	28.4～30.3
登録免許税	継続	③ 買取再販で扱われる住宅の取得にかかる所有権移転登記の特例措置の2年間延長 (宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事(耐震、省エネ、バリアフリー、水回り)が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる) 本則2%、一般住宅0.3%→0.1%	28.4～30.3
固定資産税	継続及び 拡充	④ 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置 (延長) ・耐震：工事の翌年度(但し、「特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間」)1/2減額を2年間延長 ・バリアフリー：工事の翌年度1/3減額を3年間延長 ・省エネ：工事の翌年度1/3減額を3年間延長 (拡充等) ・バリアフリーについては19.1以前に新築された住宅に限定されていたが、築後10年以上を経過した住宅を対象に追加(耐震、省エネの築年数要件は従来通り、耐震は昭和56.5.31以前省エネは平成20年1月1日前建築のものに限る)(なお、今回の改正で、バリアフリー、省エネに係る減額は改修後の住宅の床面積が50㎡以上の住宅に限ることとされた。耐震の減額は床面積要件はない)	28.4～30.3

(次ページへ続く)

		(注) 従来通り、耐震とバリアフリー又は省エネは重畳適用不可。バリアフリーと省エネは重畳適用可。	
所得税	新規	<p>⑤ 相続人が、相続により生じた古い空家（注1）又は当該空家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（注2）した場合（注3）、譲渡所得から3000万円を特別控除する。</p> <p>（注1）被相続人のみが居住していた旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築されたもの）の戸建て住宅等であり、相続を機に空家になったもの及びその敷地。</p> <p>（注2）相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。</p> <p>（注3）注1のうち、現耐震基準を充足する耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。</p>	28.4~31.12までの間の譲渡に限る。
所得税・法人税	継続	<p>⑥ サービス付高齢者向け住宅（戸当たり専有部分床面積原則25㎡以上、戸数10戸以上）の供給を促進するため、新築のサービス付高齢者向け住宅に係る所得税及び法人税の特例要件について、割増償却率を低減させ、適用期限を2年間延長する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 27.3までの取得分 5年間、割増償却28%（耐用年数35年以上40%） ・ 27.4~28.3までの取得分 5年間、割増償却14%（耐用年数35年以上20%） ・ 28.4~29.3までの取得分 5年間、割増償却10%（耐用年数35年以上14%） 	28.4~30.3
所得税 個人住民税	継続	<p>⑦ 居住用財産の買い換え等にかかる譲渡益が生じた場合ならびに譲渡損又は譲渡益が生じた場合の特例措置を2年間延長する （参考：現行制度）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 買い換えの場合の長期譲渡所得の特例 → 譲渡収入金額が買換資産の取得額以下の場合には譲渡がなかったものとし、譲渡収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税 ・ 買い換えの場合の譲渡損失及び繰越控除の特例 → 住宅の買い換えで譲渡損失が生じた場合であつ、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除し、翌年以降3年間で限度に繰越控除 ・ 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例 → 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であつて、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡益を控除した額を限度に、所得金額の計算上、控除し、翌年以降3年間で限度に繰越控除 	28.1~29.12
所得税、 個人住民税	創設	<p>⑧ 三世同居に対応したリフォーム工事（キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち、少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数箇所ある場合）を行う場合に以下の特例措置を講じる</p> <p>(1) リフォーム投資型減税—工事費の10%を所得税額か</p>	28.4~31.6

(次ページへ続く)

		ら控除—（所得税）			
		対象工事限度額・万円	控除率・%	最大控除額・万円	
	耐震	250	10	25	
	バリアフリー	200	10	20	
	省エネ	250	10	25	
	三世帯同居	250	10	25	
(2) リフォームローン型減税—ローン残高の一定割合を所得税額から控除—（所得税）					
	控除率	対象工事限度額・万円		最大控除額・万円	
	2.0%	・バリアフリー ・省エネ ・三世帯同居		250	62.5(5年間)
	1.0%	その他		750	

II 上記各項目の政策目標

①	無理のない負担での良質な住宅の確保
②	耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される認定長期優良住宅の普及促進
③	宅地建物取引業者による一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅の流通促進
④	住宅ストックの性能向上及びリフォーム市場の拡大を通じた経済の活性化
⑤	相続人が使う見込みのない古い住宅が空家として放置されている現状を抑制するため、旧耐震基準下で建築された居住用家屋を相続した場合における除却、流通を促進
⑥	医療・介護サービスとの連携が図られたサービス付高齢者向け住宅の供給促進
⑦	多様なライフステージに応じた円滑な住替えの促進
⑧	「希望出生率 1.8」の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居に対応したリフォーム工事の促進

III 政策目標に関する基礎データ

①	住宅の一次取得者層の30歳代の平均年収が低下傾向にあり、初期負担軽減が必要。 30～34歳（H9：450万円→H25：392万円）、35～39歳（H9：499万円→H25：425万円）
②	新築住宅における認定長期優良住宅の割合（H21：8.8%→H25：12.0%→20%（H32年度目標）、H26年度認定戸数実績：99,905戸）
③	既存住宅の全住宅に対する流通量シェア（H25：15%、欧米は70～90%）
④	我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資割合28.4%（英：55.7%、仏：53.0%、独：73.8%）
⑤	空家化している住宅の約75%が旧耐震基準下で建築されたもの。空家化の契機の56%が相続時。
⑥	要介護状態にある高齢者が増加（H21：332万人→H26：410万人）。日本では、高齢者人口に対する介護施設を含めた高齢者住宅の割合が低い（日本：4%、英国12%）

(次ページへ続く)

⑦	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯人数の多い世帯と高齢者・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチが存在（4人以上世帯の持家の29%が100㎡未満、65歳以上の単身世帯及び夫婦世帯の持家の58%が100㎡以上）。 ・居住用財産の譲渡のうち約8割で売却時に売却損が発生
⑧	<p>子育て世帯である30～40歳代の約2割が三世帯同居を理想の住まい方と考えている。そして、住宅を三世帯同居とする場合は、キッチン、トイレ、浴室又は玄関を増設・改修することが一般的であり、概ね250万円程度の費用が必要。</p>

出所①国税庁「民間給与実態調査」、②国土交通省調べ、③総務省「住宅土地基本調査」、国土交通省「新設住宅着工戸数」、④国土交通省調べ、⑤国土交通省「空家実態調査」⑥厚生労働省「介護保険事業状況調査」、社会保障国民会議サービス保障「医療・介護・福祉」分科会資料、⑦総務省「住宅土地基本調査」、(一社)不動産流通経営協会調べ。

(荒井 俊行)