

【特集 住宅税制 1】

平成11年度住宅税制改正について

建設省住宅局住宅政策課

平成11年度の税制改正においては、現下の厳しい経済情勢等から、景気に配慮した所得税及び法人税についての恒久的な減税が実施されました、一方、住宅税制についても、住宅着工の著しい落ち込みに鑑み、住宅投資を促進するとともに、国民の居住水準の向上を図ることを目的として、住宅ローン控除性との創設、居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の拡充、住宅資金の贈与の特例の拡充等が行われました。その改正の概要は次の通りです。

1. 住宅ローン控除制度の創設（所得税）

1) 平成11年度改正の内容

個人が、住宅を新築（増改築等含む）又は取得し、6ヵ月以内に自己の居住の用に供した場合、15年間にわたり年末のローン残高から計算した額を所得税額から控除する。従来の住宅取得促進税制の改組。（適用期限：平成12年12月31日）

- ・控除期間：15年
- ・控除の対象となるローン残高上限：5,000万円
- ・住宅の敷地の費用に充てるために借り入れた一定の要件に該当するローンも対象とする。
- ・控除額（税額控除）

1～6年目	ローン残高×1%	（年間50万円限度）
7～11年目	ローン残高×0.75%	（年間37.5万円限度）
12～15年目	ローン残高×0.5%	（年間25万円限度）
- 15年間合計控除限度額 587.5万円
- ・居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度との併用を認める。

（適用要件）

- ① 所得要件：3,000万円以下
- ② 床面積要件：50㎡以上（増改築の場合は増改築後の床面積が50㎡以上）
- ③ 中古住宅の築後経過年数要件：耐火建築物 25年以内
木造等 20年以内 等

(参考：住宅取得促進税制との比較)

	住宅ローン控除制度	住宅取得促進税制
控除期間	15年間	6年間
控除の対象となる住宅ローンの範囲	居住用住宅取得及び敷地取得増改築等	居住用住宅取得増改築等
ローン残高限度額	5,000万円 (対象ローン金額に上限なし)	3,000万円 (同 左)
床面積要件	50㎡以上	50㎡以上240㎡以下
控除方式	税額控除(年末のローン残高に一律の控除率を乗じて得た額)	税額控除(控除率は借入額に応じ逓減)
控除率	1～6年目まで 1% 7～11年目まで 0.75% 12～15年目まで 0.5%	1～2年目 2～0.5% 3～6年目 1～0.5% (平成11年居住者)
通算控除限度額	587.5万円	170万円
所得要件	3,000万円以下	3,000万円以下

2. 居住用財産の譲渡損失の繰越控除制度の拡充(所得税、住民税)

1) 平成11年度改正の内容

- ①住宅ローン控除制度との併用を認める。
- ②住民税への適用を認める。
- ③買換資産の床面積要件を50㎡以上とする。(上限撤廃)

2) 改正後の制度の概要

①特例措置の内容

個人が所有期間5年超等の一定の居住用財産(その居住の用に供している家屋又はその敷地)を譲渡し、新たに居住用財産を取得した場合において、譲渡による損失の金額があるときは、その譲渡損失の金額についての譲渡の年の翌年以後3年内の各年分(合計所得金額が3,000万円以下である年分に限る)の総所得金額等からの繰越控除を認める。(譲渡資産のうち家屋の敷地等(面積が500㎡を超えるものを限る。)が含まれている場合には、当該敷地等の譲渡損失の金額のうち面積500㎡を超える部分に相当する金額は除く。)

(適用期限：平成12年12月31日)

②適用要件

- イ) 住宅ローン控除制度との併用を認める。
- ロ) 所得要件：合計所得金額3,000万円以下
- ハ) 譲渡資産の所有期間5年超
- ニ) 買換資産の床面積要件50㎡以上
- ホ) 譲渡資産、買換資産に係る住宅借入金等を有すること 等

3. 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例措置の拡充（贈与税）

1) 平成11年度改正の内容

- ①適用期限を1年延長し、平成12年12月31日までの贈与を対象とする。
- ②特例計算限度額を1,000万円から1,500万円に引き上げる。
- ③床面積要件を50㎡以上とする。（上限撤廃）
- ④既存住宅の築後経過年数要件を以下のとおりとする。

耐火建築物 25年以内

木造等 20年以内

2) 改正後の制度の概要

①特例措置の内容

個人が、親又は祖父母から住宅取得のための資金の贈与を受け、翌年の3月15日までに住宅の取得をし、自己の居住の用に供した場合の贈与税額については、1,500万円までの部分について五分五乗方式によって贈与税額を計算し、300万円までは非課税とし、それを超える場合は税額を軽減する。

(適用期限：平成12年12月31日)

②適用要件

- イ) 所得要件：合計所得金額1,200万円以下
- ロ) 床面積要件：50㎡以上
- ハ) 既存住宅の築後経過年数要件：耐火建築物 25年以内
木造等 20年以内
- ニ) その他、贈与日前5年以内に持家に居住したことがないこと、過去に本制度を利用したことがないこと 等

(参考) 減税額の比較

住宅取得資金の 贈与額	特例計算限度額 1,500万円 (改正後)	特例計算限度額 1,000万円 (改正前)	本則贈与税額
100	0	0	4
300	0	0	31
600	30	30	119
800	50	50	196
1000	70	70	283
1200	98	111	380
1500	153	212	530
2000	318	436	802
3000	814	968	1374

4. 中古住宅に係る軽減措置の適用拡大(所得税、贈与税、登録免許税、不動産取得税)

1) 平成11年度改正の内容

住宅ローン控除制度(住宅取得促進税制)、住宅取得資金に係る贈与税の特例、住宅の登録免許税の特例、住宅の不動産取得税の特例の対象となる既存住宅の築後経過年数要件を次のとおり拡充する。

耐火建築物 現行20年以内 → 25年以内

木造等 現行15年以内 → 20年以内

5. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限の延長及び拡充(登録免許税)

1) 平成11年度改正の内容

①適用期限を2年延長し平成13年3月31日までとする。

②床面積要件を50㎡以上とする(上限撤廃)。

③既存住宅の築後経過年数要件を以下のとおりとする。

耐火建築物 現行20年以内 → 25年以内

木造等 現行15年以内 → 20年以内

2) 改正後の制度の概要

①特例措置の内容

個人が、一定の住宅を新築または取得した場合における所有権の保存登記、移転登記および住宅取得資金の貸し付けに係る抵当権設定登記について、税率を以下のとおり軽減する。（適用期限：平成13年3月31日）

所有権の保存登記：本則6/1,000→1.5/1,000

移転登記：本則50/1,000→3/1,000

抵当権設定登記：本則4/1,000→1/1,000

②適用要件

イ) 床面積要件：50㎡以上

ロ) 既存住宅の築後経過年数要件：耐火建築物 25年以内
木造等 20年以内 等

6. 新築住宅等に対する固定資産税の軽減措置、住宅の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例の拡充（固定資産税、不動産取得税）

1) 平成11年度改正の内容

適用要件のうち、住宅価格の単価要件を撤廃する。

2) 改正後の制度の概要

①固定資産税 一定の新築住宅又は新築中高層耐火建築物である住宅を取得した場合、120㎡相当部分につき固定資産税額を3年間（新築中高層耐火建築物の場合は5年間）2分の1を減額する。

②不動産取得税 一定の住宅の取得に関し、課税標準から1,200万円（既存住宅の場合は新築時点での控除額）を控除する。

7. 高齢者・障害者対応建築物の割増償却制度の適用期限の延長（所得税、法人税）

1) 平成11年度改正の内容

適用期限を2年延長し、平成13年3月31日までとする。

2) 改正後の制度の概要

高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律第7条に規定する認定建築物で新築されたものを取得し、又は新築してこれを当該個人（法人）の事業の用に供した場合、5年間1.4割増償却を認める。（適用期限：平成13年3月31日）

8. 阪神・淡路大震災により滅失した家屋の敷地等の居住用財産の譲渡所得の特別控除等における譲渡期限の特例の創設（所得税、住民税）

1) 平成11年度改正の内容

阪神・淡路大震災により滅失した家屋の敷地等に譲渡について、3,000万円特別控除、長期譲渡所得の軽減税率及び居住用財産の買換特例に係る譲渡期限の特例を創設する。（譲渡期限を平成12年3月31日までの譲渡を対象とする。）

（改正前） 災害等により家屋が滅失又は居住の用に供されなくなった日から3年を経過する年の12月31日までの譲渡（阪神・淡路大震災の場合は、平成10年12月31日）を対象。

9. 阪神・淡路大震災に係る固定資産税及び都市計画税の特例の拡充及び減額期間の延長（固定資産税、都市計画税）

1) 平成11年度改正の内容

減額期間を6年間に延長するとともに、減額割合を当初4年間 $1/2$ 、その後2年間 $1/3$ とする。

2) 改正後の制度の概要

阪神・淡路大震災により滅失、損壊した住宅に代わる住宅を取得、改築した日の属する年の翌年1月1日を賦課期日とする年度から6年度分の固定資産税又は都市計画税に限り、当該家屋に係る固定資産税額又は都市計画税のうち、当初4年間は税額の $2/3$ に相当する額を、その後2年間は $1/3$ をそれぞれ減額する。

（適用期限：平成12年3月31日）