

平成 28 年度住宅関係税制改正要望事項（紹介）

2015 年 10 月 2 日

国土交通省が 28 年度予算要求に合わせて、28 年度税制改正要望事項を公表したので、今回はこのうち住宅に関するものを整理して紹介する。

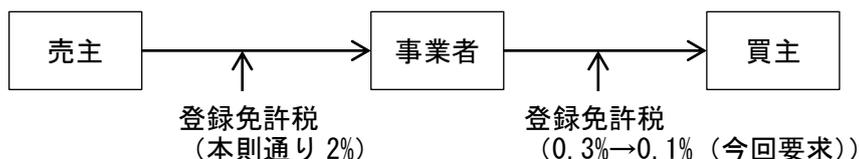
I. 平成 28 年度住宅・土地に係る税制改正要望事項

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%(宅建業者の取得に係る 既存住宅の登録免許税は本則の 2%が維持される)	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 (下記参考を参照) (延長) ・耐震:1/2 減額を 3 年間延長 ・バリアフリー:1/3 減額を 3 年間延長 ・省エネ:1/3 減額を 3 年間延長 (拡充) ・バリアフリーは 19. 1 以降の新築、省エネは 20. 1 以 降の新築に適用を拡充 (耐震は、旧耐震基準が建築 基準に適用された昭和 57 年 1 月前の住宅に限る)	・耐震 28. 1~30. 12 ・バリアフリー 28. 4~31. 3 ・省エネ 28. 4~31. 3

所得税	新規	⑤ 旧耐震基準のもとで建築された居住用家屋を相続した場合における耐震リフォーム又は除却を促すため、相続後一定期間内にこれら工事を行った場合、標準工事費（上限 250 万円）の 10%を所得税から控除する	要求上の期限はない
所得税・法人税	継続	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 m ² 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、特定の医療・介護施設の併設を要件に追加したうえ、適用期限を 2 年間延長する。 ・ 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. 4～30. 3
所得税 個人住民税	継続	⑦ 居住用財産の買い換え等にかかる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） ・ 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には、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って、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って、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

(注) ④については、別途所得税の税額控除制度があるが、今回は期限切れでないため、税制改正要求には登場しない。

(参考) 買取再販に係る不動産取得税及び登録免許税



(注) 事業者及び買主の負担する不動産取得税についてはいずれも、住宅の築年月日に応じ一定額（最大 36 万円）を減額する特例がすでに存在している（適用期間 27. 4～29. 3）。

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向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	空家の発生を抑制するため、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耐震リフォーム又は除却の促進
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

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→H25:384万円）、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%→20%（H32年度目標）、H26年度認定実績: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8割近くが旧耐震基準下で建築されたもの。空家化の契機の4割以上が相続時。空家の耐震改修や除却には概ね150万円～250万円を要する。
⑥	要介護状態にある高齢者が増加（H21:332万人→H26:410万人）。サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護施設との併設率が低い（訪問介護・訪問入浴介護併設率は37.7%、訪問看護併設は7.7%、通所介護併設は44.9%（27年3月現在））
⑦	・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85%が売却時に売却損が発生

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」、価値総合研究所「空家所有者アンケート」、⑥厚生労働省「介護保険事業状況調査」、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）