

平成30年度住宅関連税制改正の概要

(一社) 住宅生産団体連合会

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長 (固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限が2年間延長されます。

(適用期限：平成32年3月31日)

①一般住宅：3年間 税額1/2減額	②マンション等：5年間 税額1/2減額
-------------------	---------------------

(2) 不動産取得税に係る特例措置の延長 (不動産取得税)

1. 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置の延長

土地の流動化・有効利用の促進及び住宅取得の負担軽減を図るため、土地及び住宅用建物の取得に係る不動産取得税の税率を軽減する特例措置が3年間延長されます。

【特例措置の内容】 (適用期限：平成33年3月31日)

住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置の特例措置	本則4% → 3%
--------------------------	-----------

2. 宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置の延長

土地の流動化・有効利用の促進を図るため、宅地評価土地の取得に係る不動産取得税について課税標準を圧縮する特例措置が3年間延長されます。

【特例措置の内容】 (適用期限：平成33年3月31日)

宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を	1/2とする
--------------------------	--------

(3) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限が2年間延長されます。

(適用期限：平成32年3月31日)

【登録免許税】 税率を一般住宅特例より引下げ

①所有権保存登記：0.1% (一般住宅特例0.15%)	②所有権移転登記：戸建住宅0.2% マンション等0.1% (一般住宅特例0.3%)
--------------------------------	---

【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

課税標準より1,300万円控除(一般住宅特例：1,200万円)

【固定資産税】 一般住宅特例の適用期限を延長

①一般住宅：3年→5年 税額1/2減額	②マンション等：5年→7年 税額1/2減額
---------------------	-----------------------

(4) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税)

高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及を促進することで、地球温暖化対策計画に掲げたCO₂排出量の削減目標を着実に達成するため登録免許税の特例措置が2年間延長されます。
税率を一般住宅特例より引下げ (適用期限:平成32年3月31日)

①所有権保存登記: 0.1% (本則 0.4% → 一般住宅特例 0.15%)	②所有権移転登記: 0.1% (本則 2.0% → 一般住宅特例 0.3%)
--	---

(5) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長・拡充 (登録免許税・不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が2年間延長されます。また買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置が拡充されます。

【登録免許税 延長 (買主)】

税率を一般住宅特例より引き下げ (適用期間:平成32年3月31日)

住宅: 所有権移転登記 0.1%	(一般住宅特例 0.3%)
------------------	---------------

【不動産取得税 拡充 (事業者)】 (適用期間:平成31年3月31日)

一定の場合に特例措置の対象を敷地部分に拡充 (敷地に係る不動産取得税を減額) する

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合 または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 ①45,000円
②固定資産税評価額/㎡×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%(税率)
のいずれか多い金額を税額から減額

(6) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長 (固定資産税)

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム)をした場合の特例措置が2年間延長されます。(適用期限:平成32年3月31日)

※1

【固定資産税】工事翌年の固定資産税の一定割合を減額

改修工事名	特例割合
耐震	1/2 減額
バリアフリー	1/3 減額
省エネ	1/3 減額
長期優良住宅化 ※2	2/3 減額

※1 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について、耐震改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(7) 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長 (所得税・個人住民税)

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置が2年間延長されます。

(適用期限：平成31年12月31日)

【譲渡損が生じた場合】

① 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換え資産に係る住宅ローンがある場合には、譲渡損失額を給与など他の所得から控除(損益通算)することができる(以降3年間繰越控除)。

② 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

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額を控除した額を限度に、給与など他の所得から控除(損益通算)することができる(以降3年間繰越控除)。

【譲渡益が生じた場合】

③ 居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以下の場合は譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換え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される。(譲渡資産価格が1億円以下)

※これまで耐火建築物のみに求められた買い替え資産の築年数要件(25年)を非耐火建築物にも求めることとなった(耐震基準適合証明書が有れば、要件は付されない)。

(8) 耐震基準を満たさない住宅を取得後、耐震改修を行った場合の特例措置を敷地にも拡充 (不動産取得税)

既存住宅流通の円滑化を通じ、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化を図るため耐震基準適合既存住宅の用に供する土地と同様の特例措置が講じられます。

【特例措置の内容】

(適用期限：なし 恒久措置)

個人が耐震基準不適合既存住宅を取得し、入居前に耐震基準に適合するための改修工事を実施した場合、敷地部分の不動産取得税を減額。

- ① 45,000円 ※
- ② $\text{固定資産税評価額}/\text{m}^2 \times 1/2 \times \text{住宅の床面積の2倍 (上限 200 m}^2) \times 3\%$ (税率) ※
- のいずれか高い金額を税額から減額

※については特例措置 (適用期限：平成33年3月31日)

(9) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

(不動産取得税)

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため特例措置が2年間延長されます。

(適用期限：平成32年3月31日)

【特例措置の内容】

①宅地建物取引事業者に対する新築住宅のみなし取得時期の特例措置

本則6ヶ月→1年

②住宅用土地に対する不動産取得税の軽減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 → 3年 (ただし、100戸以上の共同住宅等で、土地を取得した日から共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると都道府県知事が認める場合は4年)

平成30年度与党税制改正大綱

(平成29年12月14日自由民主党・公明党) (抄)

第一 平成30年度税制改正の基本的考え方

2 デフレ脱却・経済再生

(5) その他考慮すべき課題

- ② 住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、これまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する。