

平成 26 年度住宅関連税制改正の概要

(一社) 住宅生産団体連合会

<p>(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長</p> <p>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年間延長されました。</p> <p style="text-align: right;">適用期限：平成28年3月31日</p>	
①一般住宅：3年間 税額1/2減額	②中高層住宅：5年間 税額1/2減額
<p>(2) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長</p> <p>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年間延長されました。</p> <p style="text-align: right;">適用期限：平成28年3月31日</p> <p>【登録免許税】 * 税率を一般住宅特例より引下げ</p>	
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 0.1% (一般住宅特例 0.3%)
<p>【不動産取得税】 * 課税標準から控除額を一般住宅特例より増額</p> <p>認定長期優良住宅：課税標準額より1,300万円控除(一般住宅：1,200万円)</p>	
<p>【固定資産税】 * 一般住宅特例の適用期限を延長</p>	
①戸建住宅：5年間 税額1/2減額	②マンション：7年間 税額1/2
<p>(3) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長</p> <p>高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置が2年間延長されました。</p> <p style="text-align: right;">適用期限：平成28年3月31日</p>	
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：0.1% (一般住宅特例 0.3%)
<p>(4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長</p> <p>国民一人ひとりが、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の適用期限が2年間延長されました。</p> <p style="text-align: right;">適用期限：平成27年12月31日</p>	

【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)することができます。(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)することができます。(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ます。(譲渡資産価格が1億円以下に見直されました。)

(5) 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が創設されました。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象となります。

①買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合には、買主に課される登録免許税の税率が一般住宅特例より引き下げられます。

適用期間：平成26年4月1日～平成28年3月31日

所有権移転登記：0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

②中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能となります。

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等の資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(6) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の創設・延長

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、その建替え等のさらなる円滑化を図るため、関係権利の調整に必要な手続き等を定めるとともに、これに関連する税制上の支援措置を整備する等の措置が講じられました。

【特例措置の延長】平成28年3月31日まで

登録免許税	<ul style="list-style-type: none">・権利変換手続き開始の登記の非課税措置・組合が売渡請求等により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置・権利変換後の土地に関する登記の非課税措置
-------	--

【特例措置の創設】(認定建物敷地売却[新制度])

<転出者に係る特例>

所得税	・区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 (所得税(住民税)：15(5)%→2,000万円以下10(4)%、法人税：5%重課免除)
法人税	
住民税	・一定の区分所有者の譲渡所得の1,500万円特別控除
事業税	・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

<施工者等に係る特例>

登録免許税	・分配金取得手続き開始の登記(仮称)の非課税措置	
不動産取得税		・組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置
税		・権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置
		・組合が取得する不動産の非課税措置
法人税・事業税・消費税等	・組合の非収益事業所得の非課税措置	
	・資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例	

(7) 宅地建物取引業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例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が延長されました。

適用期限：平成28年3月31日

①デベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例

本則：6ヶ月→特例：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取得から新築までの期間要件に係る特例

本則：2年→特例：3年、100戸以上の共同住宅等は4年

(8) 優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率の延長

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置が3年間延長されました。

適用期限：平成28年12月31日

*2,000万円以下の部分について以下のとおり軽減されます。

	所得税	個人住民税	合計
特例	10%	4%	14%
(本則)	15%	5%	20%

(9) 被災者向け優良賃貸住宅に関する割増償却制度の延長

以下の要件が拡充された上で、適用期限が3年間延長されました。

適用期限：平成29年3月31日

<現行要件>

共同住宅における各独立部分の
床面積が50㎡以上120㎡以下で、かつ10戸以上の場合



<改正後の要件>

共同住宅における各独立部分の床面積が25㎡以上120㎡以下で、かつ10戸(床面積が50㎡以上120㎡以下のものが4戸以上ある場合にあっては4戸)以上の場合