

平成27年度住宅関連税制大綱の概要

1. 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充

(1)直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで延長する。

①非課税限度額を次のとおりとする。

イ. 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

| 住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
|---------------------|----------|------------|
| 平成28年10月～平成29年9月 | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 平成29年10月～平成30年9月 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 平成30年10月～平成31年6月 | 1,200万円 | 700万円 |

ロ. 上記以外の場合

(消費税8%の適用を受けて住宅を取得した方、個人間売買により中古住宅を取得した方)

| 住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
|---------------------|----------|------------|
| ～平成27年12月 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 平成28年1月～平成29年9月 | 1,200万円 | 700万円 |
| 平成29年10月～平成30年9月 | 1,000万円 | 500万円 |
| 平成30年10月～平成31年6月 | 800万円 | 300万円 |

(2)東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置については、次の措置を講じた上、その適用期限を平成31年6月30日まで延長する。

①非課税限度額を次のとおりとする。

イ. 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

| 住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
|---------------------|----------|------------|
| 平成28年10月～平成29年9月 | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 平成29年10月～平成31年6月 | 1,500万円 | 1,000万円 |

ロ. 上記以外の場合

(消費税8%の適用を受けて住宅を取得した方、個人間売買により中古住宅を取得した方)

| 住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
|---------------------|----------|------------|
| ～平成31年6月 | 1,500万円 | 1,000万円 |

(注1)上記の「良質な住宅用家屋」とは、

①省エネルギー対策等級4(平成27年4月以降は断熱等性能等級4)

②耐震等級2以上若しくは免震建築物

*新たに追加

③一次エネルギー消費量等級4以上

④高齢者配慮対策等級3以上

(注2)平成28年9月以前に契約を締結した住宅用家屋について①ロに掲げる非課税限度額の適用を受けた者であっても、上記①イに掲げる非課税限度額を適用できることとする。

(3)本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を以下のとおり拡充する。

現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事、給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事が追加されました。

2. 住宅取得資金については、親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置を平成31年6月30日まで延長する。

3. 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用期限の延伸

① 住宅ローン減税を平成31年6月の入居まで適用する。

【消費税率8%又は10%の場合】

| 建物の種類 | 控除対象限度額 | 控除率 | 控除期間 | 所得税からの控除限度額 | 住民税からの控除上限額 |
|-----------------|---------|------|------|-------------|-------------|
| 一般住宅 | 4,000万円 | 1.0% | 10年間 | 400万円 | 13.65万円/年 |
| 長期優良住宅 低炭素住宅 | 5,000万円 | | | 500万円 | |

注：個人間の中古売買など消費税が課税されない取引の場合には、消費税5%の時の控除限度額が適用となります。

② すまい給付金制度を平成31年6月の入居まで適用する。

【消費税率8%の場合】

| 収入額を目安※ | 給付額 |
|----------------|------|
| 425万円以下 | 30万円 |
| 425万円超 475万円以下 | 20万円 |
| 475万円超 510万円以下 | 10万円 |

【消費税率10%の場合】

| 収入を目安※ | 給付額 |
|----------------|------|
| 450万円以下 | 50万円 |
| 450万円超 525万円以下 | 40万円 |
| 525万円超 600万円以下 | 30万円 |
| 600万円超 675万円以下 | 20万円 |
| 675万円超 775万円以下 | 10万円 |

※実際の給付額は、市町村が発行する課税証明書の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の創設

宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置を2年間に限り講ずる。

| 築年月日 | 控除額 |
|----------------------|---------|
| 平成9年4月1日以降 | 1,200万円 |
| 平成1年4月1日～平成9年3月31日 | 1,000万円 |
| 昭和60年7月1日～平成1年3月31日 | 450万円 |
| 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 | 420万円 |
| 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 | 350万円 |

5. 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。

【現行の住宅用地特例】

| | | |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分) | 一般住宅用地 (200 m ² を超える部分) |
| 固定資産税の 課税標準 | 1/6 に減額 | 1/3 に減額 |

6. サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る不動産取得税及び固定資産税の特例措置の適用期限を 2 年間延長する。

| | |
|--------|---|
| 不動産取得税 | 家屋：課税標準から 1,200 万円控除/戸(30 m ² 以上 240 m ² 以下) 土地：家屋の床面積の 2 倍に当る土地面積相当分の価格等に税率を乗じて得た額を軽減 |
| 固定資産税 | 税額について 2/3 を参酌して 1/2 以上 5/6 以下の範囲において市町村が条例で定める割合を 5 年間減額(戸：30 m ² 以上 240 m ² 以下) |

7. 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長

住宅取得に係る負担軽減、良質な住宅ストック形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の適用期限を 2 年間延長する。

| | |
|----------|------------------|
| 所有権の保存登記 | 本則 0.4%→特例 0.15% |
| 所有権の移転登記 | 本則 2.0%→特例 0.3% |
| 抵当権の設定登記 | 本則 0.4%→特例 0.1% |

8. 土地等に係る流通税の特例措置の延長

土地等の流動化・有効利用の促進等を図るため、以下の特例措置を延長する。

| 対 象 | 特例 | 本則 | |
|---|------------|------|----|
| 土地の所有権移転登記(2 年延長) | 1.5% | 2.0% | |
| 信託登記(2 年延長) | 0.3% | 0.4% | |
| 宅地評価土地の取得に対して課する 不動産取得税の課税標準の特例(3 年延長) | 1/2 | — | |
| 不動産取得税の 税率の特例(3 年延長) | 土地(住宅・非住宅) | 3% | 4% |
| | 建物(住宅) | 3% | 4% |

9. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長

長期保有(10 年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益についての課税の繰延べを 2 年 3 ヶ月(平成 29 年 3 月 31 日)延長する。

10. 特定市街化区域内の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長

以下の見直しを行った上で、適用期限を平成30年3月31日まで3年間延長する。

【固定資産税】

| | 見直し前 | 見直し後 |
|----|----------------------------|----------------------------|
| 建物 | 当初3年間1/3に、 その後2年間1/2に減額 | 当初2年間1/3に、 その後3年間1/2に減額 |
| 土地 | 当初3年間5/6に減額 | 当初3年間11・2に減額 |

11. 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除の延長

特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の適用期限を平成29年12月31日までの3年間延長する。

12. 住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

適用対象となる中古住宅の要件について「築20年(鉄筋コンクリート造等は25年)以内であることを削除する。

(見直し前)

- ・築20年(鉄筋コンクリート造等は25年以内であること
 - ・昭和57年1月1日以降に建築されたこと
 - ・現行の耐震基準に適合していること
- のいずれか

(見直し後)

- ・昭和57年1月1日以降に建築されたこと
 - ・現行の耐震基準に適合していること
- のいずれか

【適用対象となる中古住宅の要件】