

平成28年12月

平成29年度住宅関連税制改正の概要

(一社)住宅生産団体連合会

平成29年度税制改正大綱において、当連合会が要望しておりました既存住宅の長期優良化リフォーム等の促進に向けた特例措置の拡充や各種住宅関連租税特別措置の延長が認められました。また、住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠の拡大については、今回は見送られることとなりましたが、デフレ脱却・経済再生に向け「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、数次にわたる経済対策を含む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」との記述がおこなわれました(平成29年度税制改正大綱P7③)。

(1) 長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストック形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

適用期限：平成33年12月31日

○耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とすることにより、長期優良住宅化リフォーム減税を創設⇒耐久性向上改修工事(※)を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置が講じられます。

税目		特例措置
所得税	自己資金による場合	最大50万円税額控除
	ローンを利用する場合	最大62.5万円税額控除
固定資産税(工事翌年度)		2/3減税

(※) 耐久性向上改修工事以外の工事要件は各特例措置によって異なる

○省エネ改修(所得税)について、適用要件を合理化

現行の必須要件「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」⇒住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)の改修により確保した場合も適用されます。

(2) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するため、買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図る改修工事を行い、再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税の特例措置が2年間延長されます。

適用期限：平成31年3月31日

【不動産取得税】

買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて以下の金額に税率を乗じた額を減額

築年月日	金額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

(3) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(固定資産税・不動産取得税)

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、在宅医療・介護の場となる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特例措置が2年間延長されます。

適用期限：平成31年3月31日

【固定資産税】

5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準：2/3)

【不動産取得税】

家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：税額から一定額(家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額)を軽減

※サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却制度は廃止されます。

(4) 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（登録免許税）

住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・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が3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】

- ・所有権の保存登記について税率軽減（本則 4/1,000 ⇒ 特例 1.5/1,000）
- ・所有権の移転登記について税率軽減（本則 20/1,000 ⇒ 特例 3/1,000）
- ・抵当権の設定登記について税率軽減（本則 4/1,000 ⇒ 特例 1/1,000）

- ・保存登記：2.5万円軽減（4万円 → 1.5万円）
 - ・移転登記：25.5万円軽減（30万円 → 4.5万円）
 - ・抵当権設定登記：6万円軽減（8万円 → 2万円）
- ※2,500万円（固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準額：1,000万円）の住宅を取得（借入額2,000万円）した場合を想定

（本特例措置の効果イメージ）

(5) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）

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（軽減税率）が3年間延長されます。

適用期限：平成31年12月31日

【所得税・個人住民税等】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人の場合は、重課制度（長期5%、短期10%）が適用除外
（但し、重課制度は平成31年度末まで課税停止）

(6) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長（登録免許税）

人口減少下においても土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図るため、土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置が2年間延長されます。

対象	特例	本則
所有権移転登記	1.5%	2.0%
信託登記	0.3%	0.4%

取得時の負担を軽減することで土地に対する需要を喚起し、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図ることにより、デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図る。

適用期限：平成31年3月31日

(7) 耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る特例措置の延長（固定資産税）

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時の人的・物的被害の軽減を図るため、耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置が3年間延長されます。

適用期限：平成32年3月31日

【固定資産税】

耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)

(8) 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置（所得税、贈与税、登録免許税、個人住民税、固定資産税等）

熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点から、以下の税制上の措置が講じられます。

- 住宅ローン控除の特例（所得税・個人住民税）
- 買換資産の取得期間等の延長の特例（所得税・個人住民税）
- 住宅取得等資金の贈与税の特例措置に係る居住要件の免除等(贈与税)
- 被災した建物の建替え等に係る登録免許税の免税（登録免許税）
- 被災代替家屋に係る固定資産税・都市計画税の特例（固定資産税・都市計画税）
- 被災住宅用地特例の拡充（固定資産税・都市計画税）