

平成21年度住宅税制改正の結果と今後の運用について

1. 住宅ローン減税の延長・拡充等

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度について、適用期限を5年延長するとともに、次の措置を講ずる。

【所得税】

(1) 住宅の取得等をして平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率を次のとおりとする。

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年	5,000万円			500万円
平成23年	4,000万円			400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年	2,000万円			200万円

(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のもの（以下「認定長期優良住宅」という。）の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして平成21年から平成25年までの間に居住の用に供した場合の特例を創設し、その控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率を次のとおりとする。

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
平成22年	5,000万円			600万円
平成23年	5,000万円			600万円
平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
平成25年	3,000万円			300万円

(3) 住宅の取得等をして居住の用に供した居住者が、その居住の用に供した日からその年（以下「当初居住年」という。）の12月31日までの間に勤務先から転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由によりその住宅をその者の居住の用に供しなくなった後、当該事由が解消し、再び当該住宅を居住の用に供した場合には、当初居住年において居住の用に供していたことを証する書類の提出等の一定の要件の下で、当該住宅の取得等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用年のうちその者が再び居住の用に供した日の属する年（以下「再居住年」という。）以後の各適用年（当該再居住年に当該住宅を賃貸の用に供していた場合には当該再居住年の翌年以後の各適用年）について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができる措置を講ずる。

（注）上記の改正は、平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供しなくなった場合について適用する。

住宅ローン減税制度の適用期間は、再居住年以後の残っている期間に限られる。

(4) 居住者がその所有している家屋について、居住の用に供する前に増改築等をして、6ヶ月以内に居住の用に供した場合には、当該増改築等について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができる措置を講ずる。

(注) 上記の改正は、増改築等をした居住用家屋を平成21年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用する。

(5) 二以上の居住年に係る住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置その他所要の措置を講ずる。

(6) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除制度の創設に伴い、給与所得の源泉徴収票の記載事項について、所要の整備を行う。

【個人住民税】

平成21年分以後の所得税において住宅借入金等特別控除の適用がある者(平成21年から平成25年までに入居した者に限る。)のうち、当該年分の住宅借入均等特別税額控除額から当該年分の所得税額(住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。)を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額(当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の5を乗じて得た額(最高9.75万円)限度とする。)を減額する。給与支払報告書等について必要な改正を行い、市町村に対する申告は不要とする。

また、この措置による平成22年度以降の個人住民税の減収額は、全額国費で補てんする。

税源移譲に伴う住宅借入金等特別税額控除についても、平成22年度分以降、上記と同様の仕組みのもとで申告を要しない制度とする。

その他所要の措置を構ずる。

2. 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設 (投資型減税)

(1) 居住者が、国内において、住宅の用に供する認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合(その新築等の日から6ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。)には、一定の要件の下で、当該認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額(1,000万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除)する。

認定長期優良住宅の取得に関しては、配偶者その他控除を受けようとする者と特別の関係がある者からの取得や、贈与によるものを除く(住宅ローン減税と同様)。

(注1) 上記の「標準的な性能強化費用相当額」とは、認定長期優良住宅の構造の区分ごとに、長期優良住宅の認定に係る耐久性、耐震性、省エネ性能、可変性、更新の容易性等の項目ごとにその基準に適合するために必要となる標準的な費用を基に平米当たりで定められた金額に当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額をいう。

「標準的な性能強化費用相当額」については、政令において規定。

(注2) その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用しない。

(2) 上記(1)の税額控除は、確定申告書に、当該控除に関する明細書、長期優良住宅建築等計画の認定書の写し及び登記事項証明書等の一定の書類の添付がある場合に適用するものとする。

証明書類の種類については、財務省令において規定。

(3) 上記1の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との選択適用とするほか、居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置を講ずる。

投資型減税(長期優良住宅)に係る他特例との重複適用関係については、別添【参考1】を参照のこと。

3. 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設（投資型減税）

【省エネ改修】

（1）居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、当該省エネ改修工事の費用の額と当該省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額（200万円（太陽光発電装置を設置する場合は、300万円）を限度）の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除する。

当該家屋を、改修工事の日から6ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。

（注1）上記の「一定の省エネ改修工事」とは、全ての居室の窓全部の改修工事、床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事又は太陽光発電装置設置工事（～については、の工事と併せて行うものに限る。また、～については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えること等一定の要件を満たすものをいう。

「一定の要件」は政令において規定。

（注2）一定の省エネ改修工事の証明は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が行うものとする。

（注3）上記の「標準的な工事費用相当額」とは、省エネ改修工事の改修部位ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該省エネ改修工事を行った床面積等乗じて計算した金額をいう。

「標準的な工事費用相当額」については、政令において規定。

（注4）平成21年分に本税額控除の適用を受けた者は、平成22年分においてはその適用を受けることはできない。

（注5）その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用しない。

【バリアフリー改修】

(2) 一定の居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合において、当該家屋を平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、当該バリアフリー改修工事の費用の額と当該バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(200万円を限度)の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除する。

当該家屋を、改修工事の日から6ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。

(注1) 上記の「一定の居住者」とは、次のいずれかに該当する者とする。

50歳以上の者

介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている者

障害者である者

居住者の親族のうち上記若しくはに該当する者又は65歳以上の者のいずれ

かと同居している者

「一定の居住者」の要件については、ローン型の「バリアフリー改修促進税制」に同じ。

(注2) 上記の「一定のバリアフリー改修工事」とは、廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額(補助金等をもって充てる部分を除く。)が30万円を超えること等一定の要件を満たすものをいう。

工事の要件や、工事費用の額の算定に当たり補助金等との調整規定を設けている点については、ローン型の「バリアフリー改修促進税制」に同じ。

(注3) 一定のバリアフリー改修工事の証明は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が行うものとする。

(注4) 上記の「標準的な工事費用相当額」とは、バリアフリー改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該バリアフリー改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額をいう。

(注5) 平成21年分に本税額控除の適用を受けた者は、平成22年分においてはその適用を受けることはできない。ただし、平成22年において要介護状態区分等が3段階以上上昇した場合には、この限りでない。

(注6) その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用しない。

(3) 上記の(1)及び(2)の改修工事を行った場合におけるその年分の所得税額から控除する金額は、上記(1)及び(2)により計算した金額の合計額(20万円(太陽光発電装置を設置する場合は、30万円)を限度)とする。

(4) 上記(1)から(3)までの税額控除は、確定申告書に、当該控除に関する明細書、それぞれの改修工事に該当する旨を証する書類及び登記事項証明書等の一定の書類の添付がある場合に適用するものとする。

証明書類の種類については、財務省令において規定。

(5) 上記(1)から(2)までの税額控除は、1.住宅ローン減税制度、4.省エネ改修促進税制又はバリアフリー改修促進税制の適用を受ける場合には適用しない。

各種改修に関する税制特例の適用関係については、別添【参考2】を参照のこと。

4. 省エネ改修促進税制及びバリアフリー改修促進税制の延長・拡充

特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の適用期限を5年延長するとともに、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供する場合の1%控除の対象となる省エネ改修工事の要件を3.の特別控除の工事(投資減税型の省エネ改修工事)の要件と同様にする等所要の措置を講ずる。

5 . 耐震改修促進税制の延長・拡充

既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、次の措置を講じた上、適用期限を5年延長する。

(1) 地方公共団体が作成する耐震改修計画において、補助対象が耐震診断のみの場合も含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、適用対象区域を拡大する。

(2) 税額控除の対象となる金額について、住宅耐震改修に要した費用の額と当該住宅耐震改修に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額とする。

(注1) 上記の改正は、平成21年1月1日以後に行う住宅耐震改修について適用する。

(注2) 住宅耐震改修工事の証明は、地方公共団体の長、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が行うものとする。

(注3) 上記の「標準的な工事費用相当額」とは、住宅耐震改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に当該住宅耐震改修工事を行った床面積等に乗じて計算した金額をいう。

「標準的な工事費用相当額」については、政令において規定。

6 . 高齢者の居住の安定確保に係る税制特例の延長及び拡充

【所得税・法人税】

優良賃貸住宅の割増償却制度における高齢者向け優良賃貸住宅に係る措置について、次のとおり割増率の見直しを行った上、その適用期限を2年延長する。

(1) 一定の認定支援施設(仮称)と一体として整備が行われた支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅(仮称)及び認定支援施設

耐用年数が35年未満であるもの 100分の40(現行100分の28)

耐用年数が35年以上であるもの 100分の55(現行100分の40)

(2) 上記(1)の支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅以外の高齢者向け優良賃貸住宅

耐用年数が35年未満であるもの 100分の20(現行100分の28)

耐用年数が35年以上であるもの 100分の28(現行100分の40)

【固定資産税】

高齢者向け優良賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置について、対象に政府の補助を受けて整備した高齢者向け優良賃貸住宅を追加する(5年間1/3に減額)。

7 . 住宅用家屋の所有権の保存登記等に関する特例の延長

住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を2年延長する。

・所有権保存登記 1.5 / 1,000 (本則 4 / 1,000)

・所有権移転登記 3 / 1,000 (本則 20 / 1,000)

・抵当権設定登記 1 / 1,000 (本則 4 / 1,000)

【参考1】投資型減税（長期優良住宅）に係る他特例との重複適用関係

	投資型減税 （長期優良住宅）	（参考） 住宅ローン減税
・ 居住用財産の譲渡所得の特別控除（第35条）【3,000万円特別控除】	選択制	選択制
・ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（第31条の3） 【3,000万円特別控除後の軽減税率】	選択制	選択制
・ 特定の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（第36条の2等）		選択制
・ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（第37条の5）		選択制
・ 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例（第37条の9の2）		選択制
・ 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（第41条の5）		
・ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（第41条の5の2）		

表に記載された条番号は租税特別措置法における条番号を示す。

【参考2】各種改修税制に係る重複適用関係

: 重複適用可能

		住宅ローン減税 (増改築等)	投資型減税			ローン型	
			省エネ改修	バリアフリー改修	耐震改修	省エネ改修	バリアフリー改修
住宅ローン減税							
投資型減税	省エネ改修	選択制					
	バリアフリー改修	選択制	(1)				
	耐震改修		(2)	(2)			
ローン型	省エネ改修	選択制	選択制	選択制			
	バリアフリー改修	選択制	選択制	選択制			

- 1 バリアフリー改修（投資型減税）と省エネ改修（投資型減税）の両方の改修を行った場合の控除額の上限は、合計で20万円となる。
（ただし、省エネ改修工事において太陽光発電装置の設置工事を行った場合の控除額の上限は30万円）
- 2 省エネ改修（投資型減税）又はバリアフリー改修（投資型減税）と、耐震改修促進税制との併用が可能であることから、両方の改修を行った場合の控除額の上限は、合計で40万円となる。
（ただし、省エネ改修工事において太陽光発電装置の設置工事を行った場合の控除額の上限は50万円）

住宅に係る投資型減税や住宅ローン減税に関し、今後整理される事項について

1 住宅に係る投資型減税

(1) 長期優良住宅の新築等

... 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定要件に関する部分や今回の税制に特異な部分以外は、住宅ローン減税と同様となる方向。

家屋の要件

床面積要件、店舗併用住宅の場合の自己居住用面積要件 など

標準的な性能強化費用相当額

性能強化費用相当額（かかり増し費用）の計算における対象床面積

必要書類（確定申告時の添付書類）

長期優良住宅建築等計画の認定書（写し）以外の必要書類

(2) 省エネ改修・バリアフリー改修

... 今回の税制に特異な部分以外は、ローン型の改修促進税制と同様となる方向。

家屋の要件

床面積要件、店舗併用住宅の場合の自己居住用面積要件 など

改修工事と自己居住部分との関係等

標準的な工事費用相当額

必要書類（確定申告時の添付書類）

標準的な工事費用相当額に関する証明書以外の必要書類

共同住宅(区分所有建物)における取扱い

現行の投資型減税措置（耐震改修促進税制）をベースに、手続や必要書類等について調整。

2 住宅ローン減税制度（年末までに転居した場合の適用関係）

「やむを得ない」事由の範囲

必要書類（確定申告時の添付書類）

所得要件

6月以内入居要件