

平成 25 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) 住宅ローン減税の拡充・延長

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について適用期限(平成 25 年 12 月 31 日)を平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年間延長するとともに、次の措置が講じられました。

- ①住宅の取得等をして平成 26 年から平成 29 年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額(借入限度額)、控除率、各年の控除限度額及び控除期間(10 年間)の最大控除額を次のとおりとする。

イ. 一般の住宅の場合の住宅ローン減税

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	2,000 万円	1.0%	20 万円	200 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	4,000 万円	1.0%	40 万円	400 万円

(注)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、一般の住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は 2,000 万円とする。

ロ. 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合の住宅ローン減税

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	3,000 万円	1.0%	30 万円	300 万円
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	5,000 万円	1.0%	50 万円	500 万円

(注)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、認定住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は 3,000 万円とする。

②住民税からのローン減税の拡充・延長

平成 26 年分以後の所得税において住宅借入金等特別税額控除の適用がある者(平成 26 年から平成 29 年までに入居した者に限る。)のうち、当該年分の住宅借入金等特別税額控除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を、次の控除限度額の範囲内で減額する。

【住民税からの控除限度額の拡充】

居住年	控除限度額
平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	所得税の課税所得金額等×5%(最高 9.75 万円)
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	所得税の課税所得金額等×7%(最高 13.65 万円)

(注)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除限度額は所得税の課税総所得金額等×5%(最高 9.75 万円)とする。

(2) 認定長期優良住宅の所得税の特別控除(投資型減税)の拡充・延長

認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税の特別控除について、適用期限(平成 25 年 12 月 31 日)を平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年間延長するとともに、次の措置が講じられました。

- ①対象住宅の新築等をして平成 26 年から平成 29 年までの間に居住の用に供した場合の対象住宅、標準的な性能強化費用に係る控除対象限度額、控除率及び控除限度額を次のとおりとする。

【投資型減税】

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	認定長期優良住宅	500 万円	10%	50 万円
平成 26 年 4 月～ 平成 29 年 12 月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650 万円	10%	65 万円

(注 1)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、住宅の対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%の場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は 500 万円と、控除限度額は 50 万円とする。

(注 2)対象住宅の範囲に認定低炭素住宅を加える措置は、平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供する認定低炭素住宅について適用する。

- ②標準的な性能強化費用について見直し(引上げ)を行う。

(3) 特定の改修工事の所得税の特別控除の拡充・延長

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について、適用期限を平成 29 年 12 月 31 日まで延長するとともに、次の措置が講じられました。

【投資型減税】

	居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
①省エネ改修 ()内の金額は太陽光発電装置設置の場合	～平成 26 年 3 月	200 万円 (300 万円)	10%	20 万円 (30 万円)
	平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円 (350 万円)	10%	25 万円 (35 万円)
②バリアフリー改修	～平成 26 年 3 月	150 万円	10%	15 万円
	平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	200 万円	10%	20 万円
③耐震改修	～平成 26 年 3 月	200 万円	10%	20 万円
	平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円	10%	25 万円
①+②+③を併用する場合	～平成 26 年 3 月			40 万円 (50 万円)
	平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月			70 万円 (80 万円)

*カッコ内の金額は、太陽光発電装置を設置する場合

(注 1)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額、控除限度額は従前の額(平成 25 年と同じ措置)とする。

(注 2)対象となる工事費要件については、30 万円以上から 50 万円超に改める。

(4) 特定増改築のローン減税の拡充・延長

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について、適用期限(平成 25 年 12 月 31 日)を平成 29 年 12 月 31 日まで 4 年延長するとともに、次の措置が講じられました。

①特定の増改築等をして平成 26 年から平成 29 年までの間に居住の用に供した場合の住宅借入金等の年末残高の限度額(1,000 万円)のうち特定の増改築等に係る限度額(特定増改築等限度額)、控除率及び各年の控除限度額並びに控除期間(5 年間)の最大控除額を次のとおりとする。

【ローン型減税】

居住年	特定増改築等限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	その他の借入限度額	控除率		
平成 25 年 1 月～ 平成 26 年 3 月	200 万円	2.0%	4 万円	60 万円
	800 万円	1.0%	8 万円	
平成 26 年 4 月～ 平成 29 年 12 月	250 万円	2.0%	5 万円	62.5 万円
	750 万円	1.0%	7.5 万円	

(注 1)上記の「特定の増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事をいう。

(注 2)平成 26 年 4 月から平成 29 年 12 月までの欄の金額は、特定の増改築等に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%である場合の金額であり、それ以外の場合における特定増改築等限度額は 200 万円と、控除期間の最大控除額は 60 万円とする。

(注 3)平成 26 年 4 月 1 日以後の居住の用に供する特定増改築工事費用は、50 万円を超える場合に限る。(補助金等の交付がある場合には、当補助金等の額を控除した後の金額)

(5) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の固定資産税の一定割合を減額する措置が延長されました。

改修工事の内容	減額割合	減額期間
耐震改修 (平成 27 年 3 月 31 日まで)	1 / 2	1 年 (*)
省エネ改修 (平成 27 年 3 月 31 日まで)	1 / 3	1 年
バリアフリー改修 (平成 27 年 3 月 31 日まで)	1 / 3	1 年

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路(耐震改修法の改正により新たに措置)の沿道にある住宅の耐震改修は 2 年間 1 / 2 に減額

(6) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置が2年延長されました。

【本特例措置の概要】 平成27年3月31日まで

所有権の保存登記：本則 0.4% → 軽減税率 0.15%
所有権の移転登記：本則 2.0% → 軽減税率 0.3%
抵当権の設定登記：本則 0.4% → 軽減税率 0.1%

(7) 土地の売買による所有権移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置が平成27年3月31日まで2年間延長されました。

土地の所有権移転登記：本則 2.0% → 軽減税率 1.5%

(8) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制が延長されました。

【所得税・法人税】

●割増償却率28%(5年間) (耐用年数35年以上は割増償却率40%)	⇒	適用期限の3年間延長(平成28年3月31日まで) (但し、平成27年4月1日～平成28年3月31日までの間に取得したものについて の割増償却率は半分とする)
--	---	--

【地方税】

●固定資産税：5年間税額を2/3減額	
●不動産取得税：	⇒ 適用期限の2年間延長 (平成27年3月31日)
・家屋：課税標準から1,200万円控除/戸(床面積30㎡以上)	
・土地：家屋の床面積の2倍に当る面積相当分の軽減	

(9) 相続税の基礎控除及び税率構造が次のように見直されました。

平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続について適用する。

①相続税の基礎控除

	現行	改正
定額控除	5,000万円	3,000万円
法定相続人	1,000万円に法定相続	600万円に法定相続
比例控除	人数に乗じた金額	人数に乗じた金額

②相続税の税率構造

現行	税率	改正案	税率案
1,000万円以下の金額	10%	同左	同左
3,000万円以下の金額	15%	〃	〃
5,000万円以下の金額	20%	〃	〃
1億円以下の金額	30%	〃	〃
3億円以下の金額	40%	2億円以下の金額	40%
		3億円以下の金額	45%
3億円超の金額	50%	6億円以下の金額	50%
		6億円超の金額	55%

(10) 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、次の見直しが行なわれました。

- ① 特定居住用宅地等に係る特例の適用面積を330㎡(現行240㎡)までの部分に拡充する。
- ② 特例の対象として選択する宅地等の全てが特定事業用等宅地等及び特定居住用宅地等である場合には、それぞれの適用対象面積まで適用可能とする。
- ③ 1棟の2世帯住宅で構造上区分のあるものについて、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合には、その親族が相続又は遺贈により取得したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分を特例の対象とする。
- ④ 老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、次の要件が満たされる場合に限り、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用する。
 - イ. 被相続人に介護が必要なため入所したものであること。
 - ロ. 当該家屋が貸付け等の用に供されていないこと。

(注)上記①及び②の改正は平成 27 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続制について適用し、上記③及び④の改正は平成 26 年 1 月 1 日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。

(11) 相続時精算課税制度の適用要件について、次の見直しが行なわれました。

①受贈者の範囲に、20 歳上である孫(現行推定相続人のみ)を追加する。

②贈与者の年齢要件を 60 歳以上(現行 65 歳以上)に引き下げる。

(注)上記の改正は、平成 27 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用する。

(12) 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置について、その適用期限を平成 30 年 3 月 31 日まで 5 年間延長した上、平成 26 年 4 月 1 日以後に作成される文書に係る税率が次のとおり引き下げられました。

契 約 金 額		現 行	改 正 案
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
10 万円超 50 万円以下	100 万円超 200 万円以下	400 円	200 円
50 万円超 100 万円以下	200 万円超 300 万円以下	1,000 円	500 円
100 万円超 500 万円以下	300 万円超 500 万円以下	2,000 円	1,000 円
500 万円超 1,000 万円以下		1 万円	5,000 円
1,000 万円超 5,000 万円以下		1 万 5 千円	1 万円
5,000 万円超 1 億円以下		4 万 5 千円	3 万円
1 億円超 5 億円以下		8 万円	6 万円
5 億円超 10 億円以下		18 万円	16 万円
10 億円超 50 億円以下		36 万円	32 万円
50 億円超		54 万円	48 万円