

平成28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) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

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。

適用期限：平成30年3月31日

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
-------------------	--------------------

(2) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長

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。

適用期限：平成30年3月31日

【登録免許税】*税率を一般住宅特例より引下げ

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%)
--------------------------------	--

【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

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)

【固定資産税】*一般住宅特例の適用期限を延長

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
-------------------	------------------

(3) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長

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。

適用期限：平成30年3月31日

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%)
--------------------------------	-------------------------------

(4) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

既存住宅流通・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を資するため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が2年間延長されました。

適用期間：平成30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%)

(5) 耐震・バリアフリー・省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充

住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォームをした場合の特例措置が延長・拡充されました。

適用期限：平成30年3月31日

*バリアフリー改修については、築後10年以上経過した住宅を対象に追加

*バリアフリー、省エネ改修については、改修後の住宅の床面積が50㎡以上

【固定資産税】

改修工事名	特例割合
耐震	1/2減額
バリアフリー	1/3減額
省エネ	1/3減額

(6) 空き家の発生を抑制するための特例措置の創設

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大要因である「相続」に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するための新たな制度が創設されました。

適用期限：平成31年12月31日

【制度内容】

相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。

【要件等】

- ① 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。
- ② 相続以後3年を経過する日に属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。

(7) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長

要介護状態にある高齢者の急速な増加に対応する必要があることから、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所得税及び法人税の特例措置の適用期限が延長されました。

適用期限：平成29年3月31日

*平成28年4月1日から平成29年3月31日までの間に取得等

5年間：割増償却 10%（耐用年数35年以上14%）

(8) 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

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。

適用期限：平成29年12月31日

【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)することができる。(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)することができる。(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)

(9) 三世同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

「希望出生率1.8」の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、税制上の特例措置が講じられました。

適用期限：平成31年6月30日

*要件等：キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数箇所ある場合

1. リフォーム投資型減税

- ・対象工事に三世同居対応工事を追加
- ・工事費の10%を所得税から控除

対象工事	対象工事限度額	最大控除額
三世同居	250万円	25万円
耐震	250万円	25万円
省エネ	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円

2. リフォームローン型減税

- ・ 2.0%対象工事に三世同居対応工事を追加
- ・ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

控除率	対象工事限度額		最大控除額
2.0%	省エネ・バリアフリー・ 三世同居 工事限度額	250万円	62.5万円 (5年間)
1.0%	その他 工事限度額	750万円	

(10) 住宅ローン減税等の対象となる住宅取得等に係る要件の緩和

海外勤務をする者の増加を踏まえ、帰国後に住宅の取得等をする場合との平仄を合わせる観点から、海外に居住する者が、帰国後の住居の確保のために前もって住宅を新築、取得又は増改築等をした場合についても、住宅ローン減税等の適用を受けられるよう、要件が緩和されました。

(11) 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の延長

適用期限：平成30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）

*平成28年度の住宅関連税制改正内容の概要をまとめたものです。