

平成31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 (所得税・個人住民税)

消費税率10%が適用される住宅取得等をして、2019年10月1日から2020年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合、減税対象期間が10年から3年間延長され、その期間で最大、建物購入価格の消費税2%分が減税されます。

(適用期間：2019年10月1日～2020年12月31日)

○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、次の措置が講じられます

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の創設

個人が、住宅の取得等（その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限る。）をして2019年10月1日から2020年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例が創設されます。この特例は、適用年の11年目から13年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除額を、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める金額として、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ができることとされます。

イ 一般の住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外の住宅）の場合

次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高（4,000万円を限度）×1%

(ロ) 〔住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等〕（4,000万円を限度）×2%÷3

ロ 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合

次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高（5,000万円を限度）×1%

(ロ) 〔住宅の取得等の対価の額－当該住宅の取得等の対価の額に含まれる消費税額等〕（5,000万円を限度）×2%÷3

ハ 東日本大震災の被災者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対象となる再建住宅の場合

次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高（5,000万円を限度）×1.2%

(ロ) 〔住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等〕（5,000万円を限度）×2%÷3

【注】適用年の1年目から10年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除については、現行と同様の金額が控除されます。

○個人住民税における住宅借入金等特別税額控除について、次の措置が講じられます

個人が、住宅の取得等（その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限る。）をして2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合における、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の適用がある者のうち、適用年の11年目から13年目までの各年分の住宅借入金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を当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の7を乗じて得た額（最高13.65万円）の控除限度額の範囲内で減額されます。

（2）空き家の発生を抑制するための特例措置の延長・拡充（所得税・個人住民税）

空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間が4年間延長されるとともに、被相続人の直前居住要件が緩和され、老人ホーム等に入居していた場合も特例適用対象に加えられました。

（適用期限：2023年12月31日）

（延長）相続した空き家について、当該空き家を耐震改修したもの及びその敷地又は当該空き家を除却した後の敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を控除する特例措置が4年間延長

（拡充）被相続人が老人ホーム等に入居していた場合（一定の要件を満たす場合に限り。）を対象に追加

【注】上記拡充は2019年4月1日以降に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

（3）買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充（不動産取得税）

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置が2年間延長されるとともに、省エネ改修の適用要件を合理化する措置が講じられました。

（適用期間：2019年4月1日～2021年3月31日）

（延長）買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税（事業者の取得に係るもの）について以下の特例措置が2年間延長

＜住宅部分＞ 築年月日に応じて一定額を減額

＜敷地部分＞ 一定の場合（※1）に税額から一定額（※2）を控除

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 150万円又は住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

（拡充）省エネ改修について、現行の必須要件（全ての居室の全ての窓の断熱改修（全窓要件））に、住宅全体の一定の省エネ性能を改修により確保した場合が追加

(4) 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。

(適用期間：2019年4月1日～2021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減額（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（※）を減額

※ 150万円又は住宅の床面積の2倍（200㎡を限度）に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

(5) 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）

土地の取得コスト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特例措置が2年間延長されます。

(適用期間：2019年4月1日～2021年3月31日)

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

(6) 贈与税の非課税措置の拡充 (贈与税)

＜平成 27 年度税制改正等で決定済＞

○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等に係る消費税負担増を緩和するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が 10%である場合、2021 年末まで契約年に応じて以下の通り非課税措置を講じる。

(適用期限 : 2021 年 12 月 31 日)

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方 (※1)	
	質の高い住宅 (※2)	左記以外の住宅 (一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅 (一般)
2016年1月1日～ 2019年3月31日	—	—	1,200万円	700万円
2019年4月1日～ 2020年3月31日	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年4月1日～ 2021年3月31日	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年4月1日～ 2021年12月31日	1,200万円	700万円	800万円	300万円

(※1) 消費税率 8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方

(※2) 質の高い住宅とは、

- ①省エネルギー性の高い住宅 (断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上)
- ②耐震性の高い住宅 (耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 以上又は免震建築物)
- ③バリアフリー性の高い住宅 (高齢者等配慮対策等級 3 以上) のいずれかの性能を満たす住宅

(※3) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり

- ・ 2019年4月～2020年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方
質の高い住宅 : 3,000万円、左記以外の住宅 (一般) : 2,500万円
- ・ その他の期間に契約を行う方又は消費税率 8%が適用される方若しくは個人間売買により既存住宅を取得した方
質の高い住宅 : 1,500万円、左記以外の住宅 (一般) : 1,000万円
また、床面積の上限要件 (240㎡) は課さない

(※4) 2019年 3 月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能

○相続時精算課税の選択の特例措置

父母又は祖父母からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための住宅取得等資金を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者とその贈与の年の1月1日において60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができる特例措置が2021年12月31日までの贈与に適用されます。

※消費税率引上げに伴う住宅取得支援策として、(1)住宅ローン減税の拡充(6)贈与税の非課税措置の拡充のほか、以下の予算措置が講じられることとなっています。

- ・すまい給付金の拡充
対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。
- ・次世代住宅ポイント制度の創設
消費税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品と交換できるポイントを発行。