

(一社) 住宅生産団体連合会

## 令和2年度住宅関連税制改正の概要

**(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長 (固定資産税)**

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。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

&lt;固定資産税&gt;

税額を3年間（3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は5年間）1/2に減額

**(2) 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2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

&lt;登録免許税&gt;

所有権の保存登記 : 0.4% → 0.15%

所有権の移転登記 : 2.0% → 0.3%

住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記 : 0.4% → 0.1%

**(3) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)**

耐久性等に優れた良質な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が2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

登録免許税 (所有権保存登記) : 0.4% → 0.1% (一般住宅 0.15%)

登録免許税 (所有権移転登記) : 2.0% → 戸建住宅 0.2%、マンション等 0.1% (一般住宅 0.3%)

不動産取得税 : 課税標準から1,300万円控除 (一般住宅 1,200万円控除)

固定資産税 : 5年間 (3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は7年間) 1/2に減額

**(4) 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長 (登録免許税)**

高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及を促進することで、地球温暖化対策計画に掲げたCO<sub>2</sub>排出量の削減目標を着実に達成するため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：2020年4月1日～2022年3月31日)

登録免許税 (所有権保存登記) : 0.4% → 0.1% (一般住宅 0.15%)

登録免許税 (所有権移転登記) : 2.0% → 0.1% (一般住宅 0.3%)

### (5) 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長（登録免許税）

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者から、当該住宅を取得した買主の移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置が2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

家屋の所有権移転登記：2.0% → 0.1% (一般住宅0.3%)

### (6) 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長 (所得税・個人住民税)

国民一人一人が、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が2年間延長されました。

(適用期間：2020年1月1日～2021年12月31日)

住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ

住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額から計算上控除（以降3年間繰越控除）

#### 【譲渡益が生じた場合】

①住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換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

#### 【譲渡損が生じた場合】

- ②住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）
- ③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、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）

**(7) 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長 (固定資産税)**

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム（耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォーム）をした場合の固定資産税に係る特例措置が2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

【固定資産税】工事翌年(※1)の固定資産税の一定割合を減額

改修工事名	減額割合
耐震	1/2 減額
バリアフリー	1/3 減額
省エネ	1/3 減額
長期優良住宅化(※2)	2/3 減額

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

**(8) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置(不動産取得税)**

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

みなし取得時期(分譲住宅における新築から売却までの期間) : 6ヶ月 → 1年

【特例の税額】

建物に係る不動産取得税 = (固定資産税評価額 - 1,200万円 ※) × 3% ※ 認定長期優良住宅は1,300万円  
(本則：固定資産税評価額 × 4%)

**(9) 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 (不動産取得税)**

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が2年間延長されました。

(適用期間：2020年4月1日～2022年3月31日)

土地の取得から新築までの期間要件 : 2年 → 3年(100戸以上のマンションの場合は4年)

【特例の税額】

土地に係る不動産取得税 = (固定資産税評価額 × 1/2 × 3%) - 控除額(下記AかBの多い金額)  
A = 45,000円  
B = (土地1㎡当たりの固定資産税評価額) × 1/2 × (住宅の床面積 × 2(一戸につき最大200㎡)) × 3%  
(本則：固定資産税評価額 × 4%)

# 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた対応

(令和2年4月7日閣議決定「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」関連)

## 住宅ローン減税の適用要件の弾力化

新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により、やむを得ず住宅ローン減税の入居期限要件を満たせない場合でも、代わりに要件を満たすことで期限内に入居したのと同様の減税措置が適用されることとなりました。

### 1. 現行の住宅ローン減税の概要

住宅ローンを借りて住宅の取得等をした場合、毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税等から控除する制度です。なお、消費税率10%が適用される住宅の取得等をした場合は、控除期間を13年間に延長する特例（建物購入価格等の消費税2%分の範囲で減税）があります。

### 2. 今回の弾力化措置の概要

(1) 住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合でも、以下の要件を満たした上で令和3年12月31日までに入居すれば、特例措置の対象となります。

- i) 一定の期日までに契約が行われていること。
  - ・ 注文住宅を新築する場合：令和2年9月末
  - ・ 分譲住宅・既存住宅を取得する場合、増改築等をする場合：令和2年11月末
- ii) 新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、注文住宅、分譲住宅、既存住宅又は増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと。

(2) 既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件（取得の日から6ヵ月以内）について、取得後に行った増改築工事等が新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響で遅れ入居が遅れた場合でも、以下の要件を満たしていれば、入居期限が「増改築等完了の日から6ヵ月以内」となります。

- i) 以下のいずれか遅い日までに増改築等の契約が行われていること。
  - ・ 既存住宅取得の日から5ヵ月後まで  
※取得の日より前に契約が行われている場合でも構いません。
  - ・ 関連税制法の施行の日から2ヵ月後まで  
※施行の日より前に契約が行われている場合でも構いません。
- ii) 取得した既存住宅に行った増改築等について、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと。

### 3. 「入居が遅れたことを証する書類」について

- ・入居が遅れたことを証明するために必要な書類の様式（入居期限に関する申告書兼証明書）は、以下の国土交通省HPより入手することが可能です。作成にあたっては、様式の最後に設けた備考欄をあらかじめご確認ください。
- ・具体的に、事業者作成書類としては、当該様式に従って住宅の取得等に係る契約事業者（建設業者、宅地建物取引業者等）が作成し、当該契約事業者の署名捺印をしたものを用いることができます。契約事業者におかれては、住宅の取得等に係る契約の場などを活用して、契約の相手方（申告者）に事業者作成書類を手交するとともに、当該相手方が確定申告を行う際に事業者作成書類を税務署に提出するよう案内していただくようお願いいたします。
- ・また、事業者作成書類がない場合には、当該書類に代わるものとして、確定申告を行う際に申告者作成書類を税務署に提出することも認められます。その際、申告者作成書類としては、様式に従って申告者自身が書類を作成し、当該申告者の署名捺印をしたものを用いることができます。
- ・なお、書類作成時の留意点を含めたQAも以下の国土交通省HPに掲載しておりますので、事前にご覧頂きますよう、お願いいたします。

(国土交通省HP)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)