

令和3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) 住宅ローン減税の延長及び床面積要件の緩和（所得税・個人住民税）

民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資の喚起を通じて、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、住宅ローン減税が延長等されます。

- 住宅ローン減税の控除期間13年の措置について、契約期限と入居期限がともに1年延長されます。
 - ・契約期限（注文住宅は2020.10～2021.9、分譲住宅等は2020.12～2021.11）と入居期限（2021.1～2022.12）を満たす者に適用
 - ・50㎡以上の場合、控除率や所得要件等について、変更なし
 - 控除期間13年の措置の延長分については、所得制限を設けた上で床面積要件が40㎡以上に緩和されます。
 - ・契約期限（注文住宅は2020.10～2021.9、分譲住宅等は2020.12～2021.11）と入居期限（2021.1～2022.12）を満たす者に適用
 - ・40㎡以上50㎡未満については、合計所得金額1,000万円以下の者に適用
- (適用期限：2022年12月31日)

(2) 贈与税の非課税措置の延長等（贈与税）

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得又は増改築等のための資金を贈与により受けた場合の贈与税の非課税措置が延長等されます。

- 2021.4～2021.12について、2020年度と同額の非課税限度額（消費税率10%が適用される住宅について質の高い住宅は1,500万円、一般の住宅は1,000万円、等）の措置が延長されます。
 - ・2021.4～2021.12に住宅取得等に係る契約を締結した者に適用
 - ・50㎡以上の場合、所得要件等について、変更なし
 - 所得制限を設けた上で床面積要件が40㎡以上に緩和されます。
 - ・2021.1以後に贈与を受けた者に適用
 - ・40㎡以上50㎡未満については、合計所得金額1,000万円以下の者に適用
- (適用期限：2021年12月31日)

(3) 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）

新型コロナウイルス感染症により経済が大きな打撃を受ける中、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の促進・土地取引の活性化を図ることにより、デフレ脱却・経済再生を確かなものとするため、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置が延長されます。

○土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、以下の特例措置が2年間延長されます。

【所有権移転登記】本則 2%→1.5%

【信託登記】本則 0.4%→0.3%

(適用期限：2023年3月31日)

(4) 住宅及び土地の取得に係る特例措置の延長（不動産取得税）

新型コロナウイルス感染症により経済が打撃を受ける中、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の促進・土地取引の活性化を図るとともに、住宅取得の負担軽減による住宅取得・流通の促進を図ることで、デフレ脱却・経済再生を図るため、住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の特例措置が延長されます。

○宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1/2）が3年間延長されます。

○住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率（本則 4%→3%）が3年間延長されます。

(適用期限：2024年3月31日)

(5) 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（不動産取得税）

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）等を踏まえ、既存住宅・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税の特例措置が延長されます。

○買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税について、以下の特例措置が2年間延長されます。

【住宅部分】課税標準から築年数に応じて一定額を減額

【敷地部分】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、4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%のいずれか大きい額を税額から減額

(適用期限：2023年3月31日)

(6) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長（不動産取得税・固定資産税）

我が国の住宅ストックのうち、高齢者が安心して自立して暮らせるバリアフリー化された住宅は極めて限られている状況を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することにより、高齢者に適した住まいの確保を図るため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置が延長されます。

○サービス付き高齢者向け住宅に係る不動産取得税と固定資産税について、対象となる家屋の床面積要件の上限を180㎡以下に引き下げた上で、以下の特例措置が2年間延長されます。

【固定資産税】家屋：1/2～5/6の範囲内で、条例で定めた割合を5年間減額

【不動産取得税】家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：4.5万円又は土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）
×3%のいずれか大きい額を税額から減額

（適用期間：2023年3月31日）

(7) 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置 （固定資産税・都市計画税）

固定資産税等の負担調整措置や条例減額制度による負担軽減や、経済状況に応じた所要の措置を通じて、新型コロナウイルス感染症収束後の経済の力強い回復を図るとともに、デフレ脱却・経済再生を確かなものとするため、固定資産税等の負担調整措置の延長等がされます。

○現行の負担調整措置等が3年間（2021年4月1日～2024年3月31日）延長されます。

○2021年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、2020年度税額に据置されます。