

平成30年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

平成29年12月
国土交通省住宅局

平成30年度国土交通省税制改正概要(住宅局関係)①

要望内容	特例措置	税目
延長	<p>○新築住宅に係る固定資産税の減額措置</p> <p>※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額</p>	固定資産税
延長	<p>○認定長期優良住宅に係る特例措置</p> <p>※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録免許税(所有権保存登記) : 一般住宅0.15% → <u>0.1%</u> 等 ・不動産取得税 : 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) ・固定資産税 : 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て3年→<u>5年</u>、マンション5年→<u>7年</u>) 	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	<p>○認定低炭素住宅に係る特例措置</p> <p>※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り</p> <ul style="list-style-type: none"> (所有権保存登記)一般住宅 : 0.15% → <u>0.1%</u> (所有権移転登記)一般住宅 : 0.3% → <u>0.1%</u> 	登録免許税

平成30年度国土交通省税制改正概要(住宅局関係)②

要望内容	特例措置	税目
延長 ・ 拡充	<p>○買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 (延長)買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、 <u>家屋の所有権移転登記の税率を軽減</u> : 一般住宅0.3% → <u>0.1%</u> (拡充)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う場合、敷地に係る 不動産取得税を減額(※) (※)①45,000円 ②土地1㎡当たり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額</p>	<p>(延長) 登録免許税 (拡充) 不動産取得税</p>
延長	<p>○リフォーム促進税制(耐震・省エネ・バリアフリー・長期優良住宅) ※耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、 <u>翌年度の税額を一定割合減額</u> ・耐震改修:<u>1/2</u> ・バリアフリー・省エネ改修:<u>1/3</u> ・長期優良住宅化リフォーム:<u>2/3</u></p>	<p>固定資産税</p>
延長	<p>○居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等 ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、最大4年間にわたり繰越控除 ※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</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
拡充	<p>○耐震基準を満たさない住宅を取得後、耐震改修を行った場合(いわゆる「買って耐震」)の特例措置を敷地にも拡充 ※①45,000円 ②土地1㎡当たり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を軽減</p>	<p>不動産取得税</p>

※その他の項目

○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(不動産取得税)

○マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置の延長(登録免許税・不動産取得税)

○住宅市場の波及効果に鑑み、これまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえた住宅市場に係る対策についての所要の措置

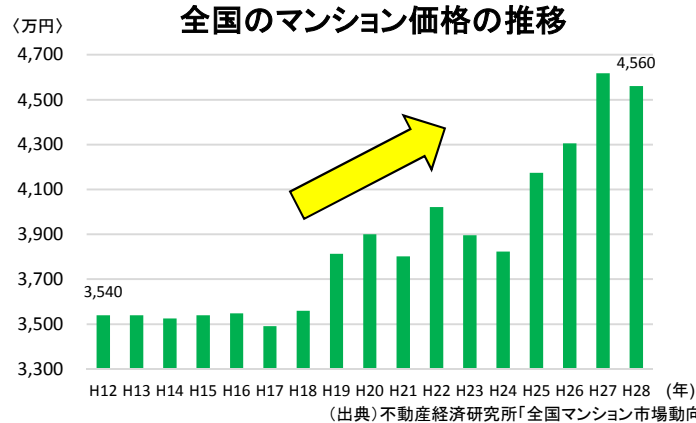
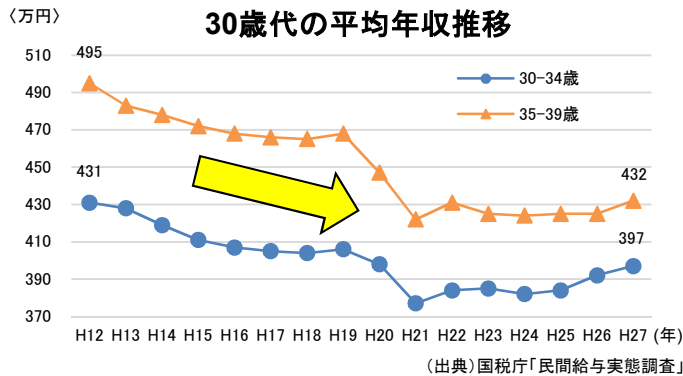
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

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を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は低下傾向にある一方で、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は悪化。
また、平成31年10月に消費税の引き上げが予定されている中、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



基礎的なストックの質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成25年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率
約18%

総戸数約5,200万戸のうち、耐震性あり 約4,300万戸
耐震性なし 約 900万戸

目標(平成37年)

おおむね解消

※住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①一般の住宅:3年間 税額1/2減額 ②マンション:5年間 税額1/2減額

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合の固定資産税額

	本特例が無い場合	本特例がある場合
1年目	18.2万円	9.1万円
2年目	17.1万円	8.5万円
3年目	15.9万円	8.0万円

➡ 3年間で約26万円の負担軽減効果

(国土交通省推計)

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、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を2年間延長する。

施策の背景

- 人口・世帯減少社会の到来
- 環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出



耐震性、断熱性、耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される**長期優良住宅**の普及を促進

認定の状況

平成28年度の認定戸数は109,373戸
新築着工住宅全体に占める割合は11.2%

目標

「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」
20%(平成37年度)

【住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)】

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記:
一般住宅特例0.15%
→0.1%

所有権移転登記:
一般住宅特例0.3%
→戸建て:0.2%
マンション:0.1%

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額

一般住宅特例1,200万円→1,300万円

【固定資産税】

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長

戸建て:3年→5年
マンション:5年→7年

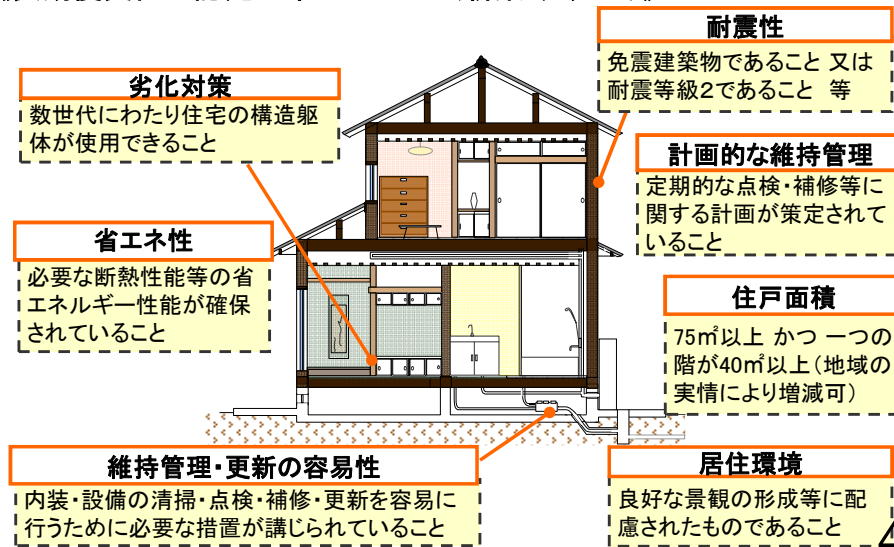
結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ(新築・戸建て)》



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(登録免許税・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、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を2年間延長する。併せて、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、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤**として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、「**安心R住宅**」制度の創設など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

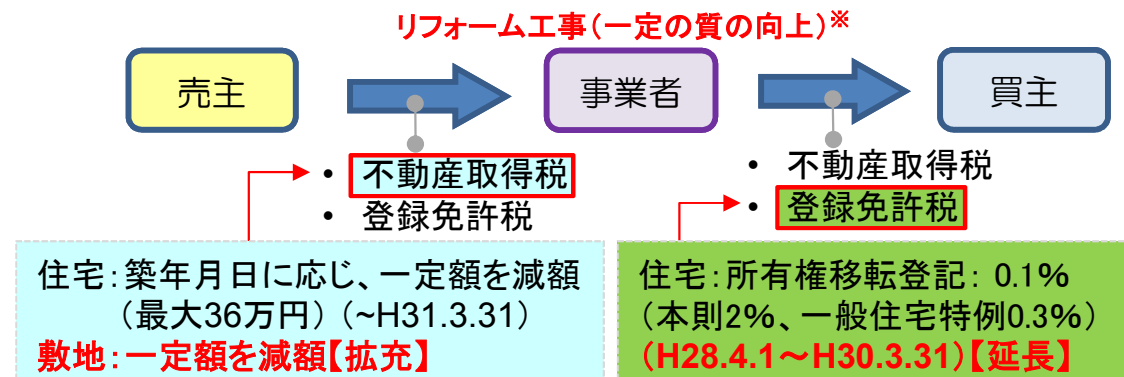
目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、**リフォーム市場規模を12兆円に倍増**
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
【登録免許税(買主)】税率を一般住宅特例より引き下げ
【不動産取得税(事業者)】築年数に応じ、一定額を減額



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

【登録免許税(買主)】現行の措置を**2年間**(平成30年4月1日~平成32年3月31日)**延長**する。

【不動産取得税(事業者)】一定の場合に^{※1}**特例措置の対象を敷地部分に拡充**(敷地に係る不動産取得税を減額^{※2})する。

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

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3% のいずれか多い方を減額

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)をした場合の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
 - 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状
- ➡ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
【未来投資戦略2017における目標】 2025年までにリフォーム市場規模を12兆円に倍増

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

- 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】工事翌年(*)の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2減額	H30.3.31
バリアフリー	1/3減額	
省エネ	1/3減額	
長期優良住宅化※	2/3減額	

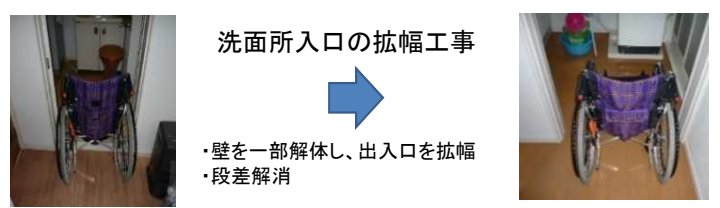
※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(*) 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

結果

現行の措置を2年間(平成30年4月1日～平成32年3月31日)延長する。

バリアフリーリフォームのイメージ



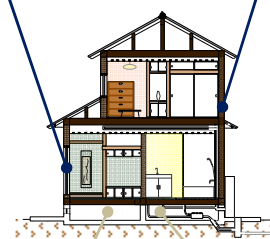
洗面所入口の拡幅工事

→


- ・壁を一部解体し、出入口を拡幅
- ・段差解消

長期優良住宅化リフォームの認定基準


- ① 耐震性の確保
- ② 省エネルギー性の確保
(木造戸建住宅の場合)
- ③ 劣化対策
- ④ 維持管理・更新の容易性の確保



耐震リフォームのイメージ



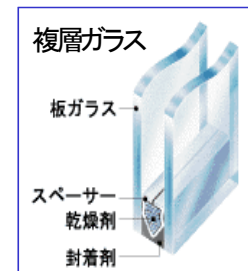
共同住宅
(外付けフレーム補強)



戸建住宅
(筋交いの設置等)

省エネリフォームのイメージ

高断熱窓に取替え



複層ガラス

板ガラス

スペーサー

乾燥剤

封着剤

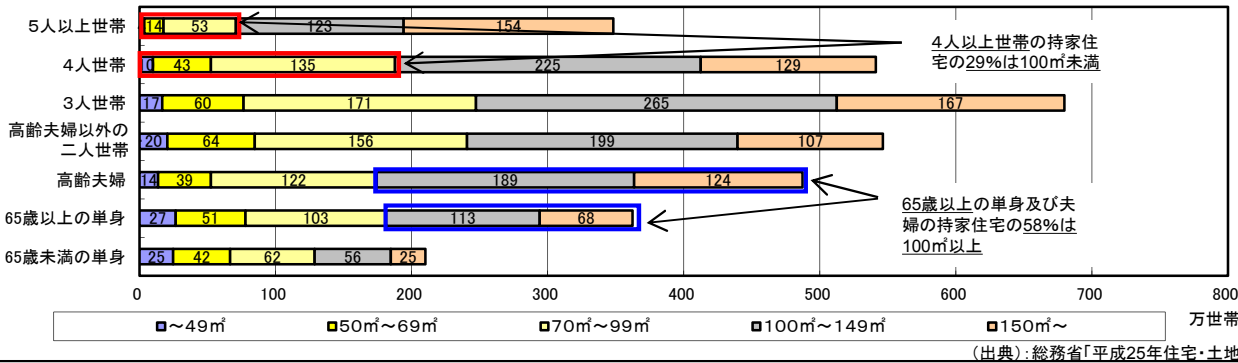
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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を2年間延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

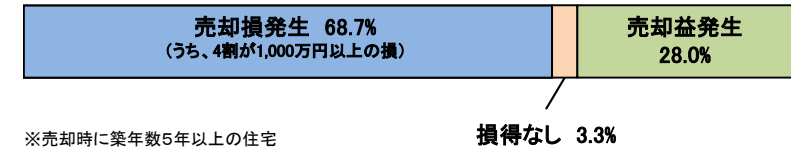
世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる



住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約7割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。
また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

住宅売却損益の発生状況



(出典):(一社)不動産流通経営協会

要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【譲渡損が生じた場合】

- ① 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)
- ② 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)

【譲渡益が生じた場合】

- ③ 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

結果

現行の措置を2年間(平成30年1月1日~平成31年12月31日)延長する。

その他の税制改正事項

○ 認定低炭素住宅に係る特例措置の延長（登録免許税）

→ 適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

○ 耐震基準を満たさない住宅を取得後、耐震改修を行った場合（いわゆる「買って耐震」）の特例措置を敷地にも拡充（不動産取得税）

→ 恒久措置

○ 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（不動産取得税）

→ 適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

○ マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

→ 適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

平成30年度与党税制改正大綱（平成29年12月14日自由民主党・公明党）（抄）

第一 平成30年度税制改正の基本的考え方

2 デフレ脱却・経済再生

（5）その他考慮すべき課題

- ② 住宅市場に係る対策については、住宅投資の波及効果に鑑み、これまでの措置の実施状況や今後の住宅市場の動向等を踏まえ、必要な対応を検討する。