

平成21年度 国土交通省税制改正概要 (住宅・土地関係抜粋)



国土交通省

平成 21 年 1 月

国 土 交 通 省

I 住宅税制

(1) 住宅ローン減税制度の延長及び拡充等（所得税、個人住民税）

中堅勤労者等における無理のない負担での住宅取得を支援することにより、国民生活の向上や社会的安定の確保を図るとともに、昨今の経済情勢を踏まえ、経済効果の大きい住宅投資の促進による内需拡大の観点から減税規模の拡充を行い、良質な住宅投資に対する支援を拡充することで良質なストック形成への誘導を図る。

【所得税】

○住宅ローン減税制度の適用期限を5年延長するとともに、以下の通り拡充する。

現行制度※1 ○控除対象借入限度額 2,000万円 ○控除期間 10年と15年の選択制 ○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4% ○最大控除額 160万円	一般の住宅				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
	平成22年	5,000万円			500万円
	平成23年	4,000万円			400万円
	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
	長期優良住宅※2				
	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
平成22年	5,000万円	600万円			
平成23年	5,000万円	600万円			
平成24年	4,000万円	1.0%		400万円	
平成25年	3,000万円			300万円	

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅をいう。

○住宅ローン減税制度の適用要件（自己居住要件）について、以下の通り緩和する。

- ・住宅を居住の用に供した年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再び当該住宅に入居した場合にも、住宅ローン減税制度の適用を認める。
- ・住宅を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6ヶ月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン減税制度の適用を認める。

【個人住民税】

○住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除する（当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度）。

(2) 良質な住宅への投資を促進するための緊急措置の創設等（長期優良住宅の建設及び住宅に係る各種改修）（所得税）

経済情勢の悪化等を踏まえ、省資源で国民生活の質的向上を図り得る住宅への投資に金融資産を誘導するため、投資減税型の緊急措置を創設する。具体的には、住宅ローンを組まずに住宅を取得する者など、住宅ローン減税制度の対象とならない者を長期優良住宅へと誘導するとともに、既存住宅の各種改修を促進することで、省資源なストック型社会への転換と持続的な内需拡大による経済成長の実現を図る。

【所得税】

1. 長期優良住宅の建設促進

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額※（上限：1000万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除（当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除）する。

※ 標準的な性能強化費用相当額：住宅の構造の種類（木造、鉄骨造りなど）ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額。

- 住宅ローン減税制度との選択制。居住用財産の買換え等の特例との重複適用可。
- 適用期限：上記法律の施行の日～平成23年12月31日

長期優良住宅のイメージ（木造戸建住宅）

構造躯体の耐久性 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること		長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能 ①必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること ②将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースが確保されること
構造躯体の耐震性 大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることにより使用を継続できること		計画的な維持管理 定期的な点検・補修等に関する計画が策定され、点検等の履歴が蓄積されること等
内装・設備の維持管理の容易性 躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること		住環境への配慮 住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿って、良好な住環境が確保されていること
変化に対応できる空間の確保 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること		
		省エネ性の確保

2. 住宅に係る各種改修の促進

(1) 省エネ改修

居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事※1を行った場合において、その工事費用※2の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額(注)のいずれか少ない金額（上限：200万円（併せて太陽光発電装置を設置する場合は300万円））の10%をその年分の所得税額から控除する。

※1 一定の省エネ改修工事：①全ての居室の窓全部の改修工事、又は①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事、⑤太陽光発電装置設置工事（①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、⑤については一定のものに限る。）であって、その工事費用の額が30万円を超えるもの。
※2 省エネ改修工事と同時に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む。

○適用期限：平成21年4月1日～平成22年12月31日

（２）バリアフリー改修

一定の居住者※1が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事※2を行った場合において、その工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額^(注)のいずれか少ない金額（上限：200万円）の10%をその年分の所得税額から控除する。

※1 一定の居住者とは、次のいずれかに該当する者とする。
①50歳以上の者
②要介護又は要支援の認定を受けている者
③障害者である者
④上記②もしくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者
※2 一定のバリアフリー改修工事：廊下の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室改良、便所改良、手すりの設置、屋内の段差の解消、引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化を行う工事であって、その工事費用の額（補助金等をもって充てる部分を除く。）が30万円を超えるもの。

○適用期限：平成21年4月1日～平成22年12月31日

（１）省エネ改修及び（２）バリアフリー改修については、住宅ローン減税制度、住宅に係る省エネ改修促進税制（ローン型）及びバリアフリー改修促進税制（ローン型）との選択制。

（３）耐震改修

住宅に係る耐震改修促進税制（税額控除対象金額（上限：200万円）の10%をその年分の所得税額から控除する制度）について、以下の措置を講じた上で、適用期限を5年延長する。

- i) 制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域を新たに含めるほか、補助金額の下限要件を撤廃することにより、要件を緩和する。
- ii) 税額控除の対象となる金額について、改修に要した費用の額と、改修に係る標準的な工事費用相当額^(注)とのいずれか少ない金額とする。

○平成21年1月1日以後に行う耐震改修について適用

（注）標準的な工事費用相当額：改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額に、当該改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額。

(3) 住宅に係る省エネ改修促進税制の延長（所得税）

地球温暖化防止に向けてCO₂排出量の削減を図るために、既存住宅においても省エネ性能を向上させる必要があることから、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事（窓の二重サッシ化等）を行った場合の特例措置の適用期限を5年延長（※1）する。

○所得 税：住宅ローン残高の一定割合を5年間にわたり税額控除

<制度の概要>

控除率	2.0%（特定の省エネ改修工事（※2）以外の部分は1.0%）
控除期間	5年間
控除対象 借入限度額	200万円 （特定の省エネ改修工事相当部分。当該工事以外の部分と 合計で1,000万円）
借入金の償還期間	5年以上
工事費	30万円超

※1 平成21年4月1日から平成22年12月31日の間は、本特例の適用要件を緩和し、改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がらない工事も対象とする。（ただし、控除率が2.0%となる特定の省エネ改修工事に該当するための要件は不変。）

※2 特定の省エネ改修工事：改修後住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準（平成11年基準）相当に上がると認められる内容の省エネ改修工事

(4) 高齢者の居住の安定確保に係る税制特例の延長及び拡充（所得税、法人税、固定資産税）

我が国は本格的な高齢化社会へと向かっており、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ストックの整備を一層促進する必要がある。また、「社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～」等を踏まえ、生活支援サービスを提供するケア付き住宅等の供給を促進するため、次の特例措置を講じる。

1. 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進

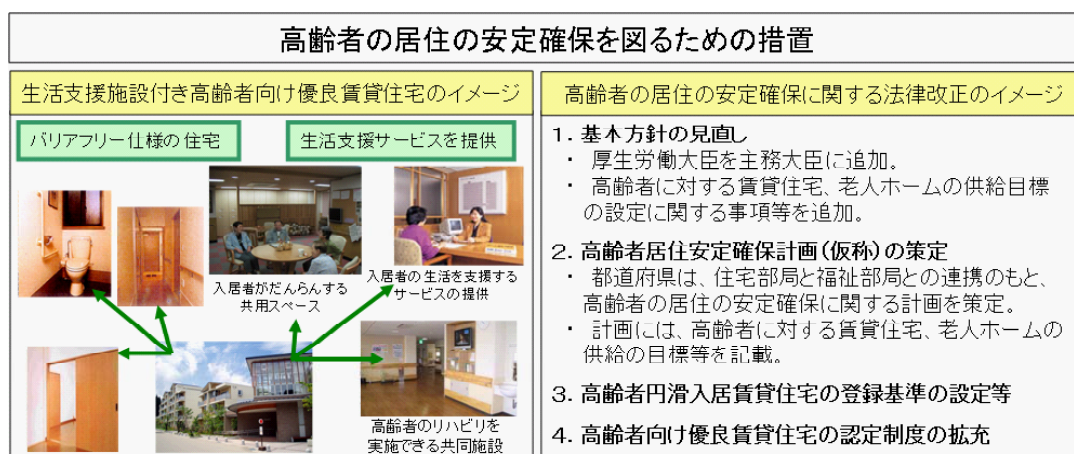
① 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の適用期限を2年延長する。

【所得税・法人税】割増償却5年間20%増（耐用年数35年以上のものは28%増）

② 生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅について、高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制を拡充する。

【所得税・法人税】割増償却5年間40%増（耐用年数35年以上のものは55%増）

【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け優良賃貸住宅内の関連施設も対象に加える（5年間1/3に減額）



2. 住宅に係るバリアフリー改修の促進

住宅に係るバリアフリー改修促進税制を5年延長する。

【所得税】一定の者が自己の居住の用に供する家屋についてバリアフリー改修工事を含む増改築工事を行った場合、当該バリアフリー改修工事に係る借入金（200万円まで）の年末残高の2%を5年間所得税額から控除する。

(5) 住宅用家屋の所有権保存登記等に関する特例措置の延長（登録免許税）

一定の住宅用家屋を新築・取得等し、その者の居住の用に供した場合の、当該住宅用家屋に係る保存登記等の特例措置の適用期限を2年延長する。

【登録免許税】

- ・ 所有権保存登記 1.5/1,000（本則 4/1,000）
- ・ 所有権移転登記 3/1,000（本則 20/1,000）
- ・ 抵当権設定登記 1/1,000（本則 4/1,000）

II 土地税制

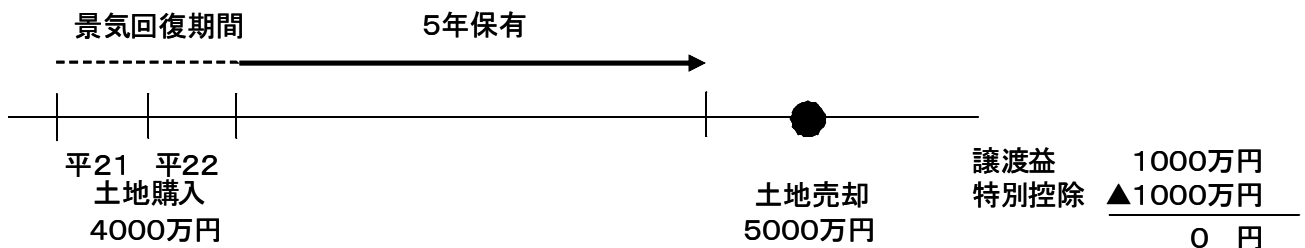
(1) 景気回復期間中に取得した土地等に係る譲渡益課税の特例措置の創設 (所得税、法人税、個人住民税)

「生活対策」における景気回復期間中に土地需要を喚起し、土地の流動化と有効利用を強力に推進するため、以下のとおり、買い手の将来のキャピタルゲインに係る課税の大幅な軽減措置を創設する。

1. 取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除の創設

個人又は法人が、平成21、22年中に取得した土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合（所有期間5年超のものに限る。）には、1,000万円の特別控除（所得控除）を適用する。

（注）土地等が棚卸資産である場合には、本特例の対象とはならない。

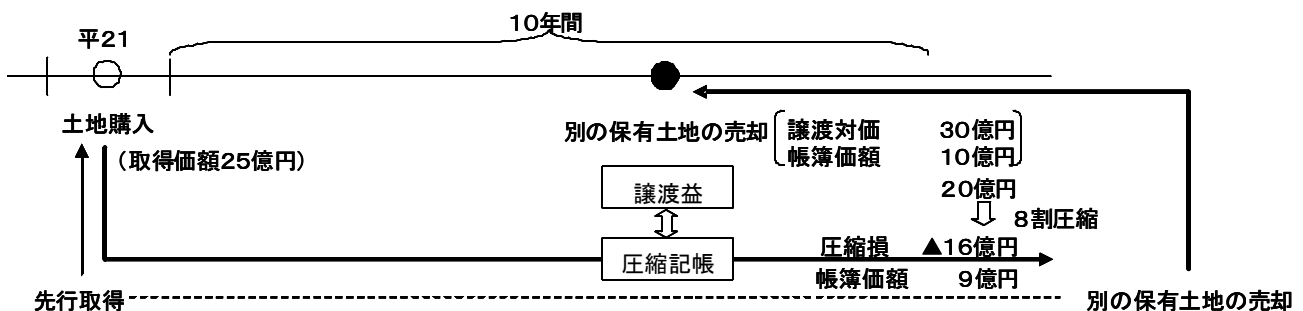


2. 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設

平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利を取得した法人又は個人事業者については、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合、その土地等の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生しても、その8割（平成22年取得分については6割）を減額する。

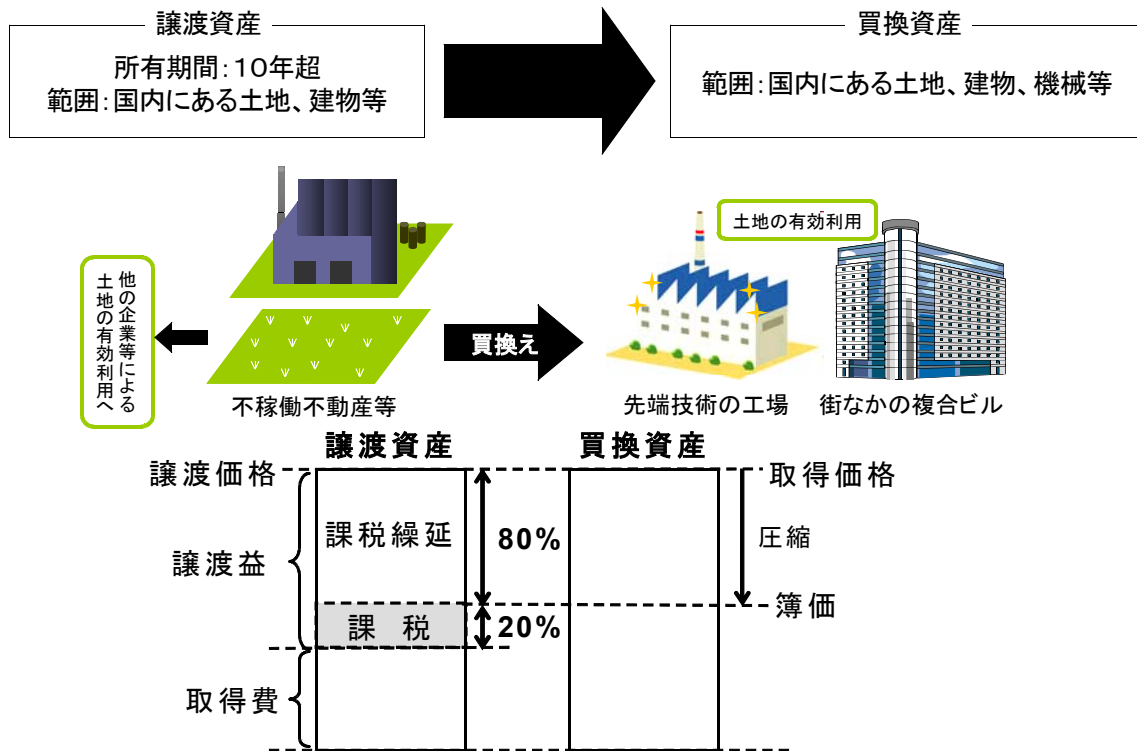
減額相当額は、先に取得した土地等の価額を圧縮記帳することにより課税を繰り延べる。

（注）土地等が棚卸資産である場合には、本特例の対象とはならない。



(2) 特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（所得税、法人税）

企業等の資産の買換え時の負担を軽減することで、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに設備更新・事業再編の円滑化を図るため、長期保有（10年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ（繰延率80%）を認めている現行措置を3年延長する。



(3) 土地・住宅に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

土地・住宅の取得コストの軽減を通じ、土地取引の活性化や土地の有効利用を促進するとともに、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、土地・住宅に係る不動産取得税の税率の特例措置（本則4%→3%）及び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に軽減）の適用期限を3年延長する。

【不動産取得税に係る特例の経緯】

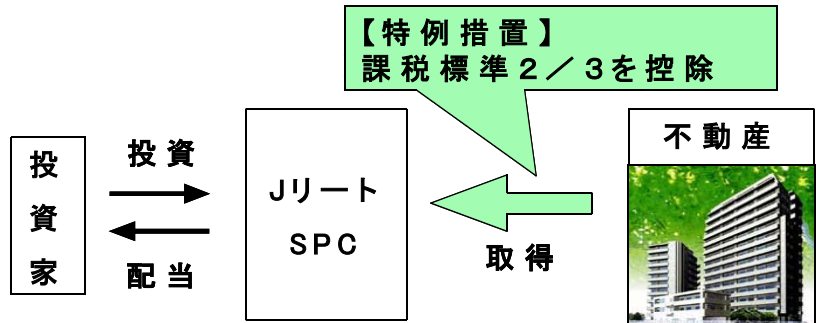
不動産取得税 (土地・建物)	本則4%	～H14年度		H15～H17		H18～H20		H21～H23	
		課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率	課税標準の特例	税率
土地(住宅)		1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
土地(非住宅)		1/2	4% (本則)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
建物(住宅)		—	3%	—	3%	—	3%	—	3%
建物(非住宅)		—	4% (本則)	—	3%	—	3.5% (※)	—	4% (本則)

※H20は4%(本則)

(4) Jリート・SPCに係る不動産取得税の課税標準の特例措置の延長（不動産取得税）

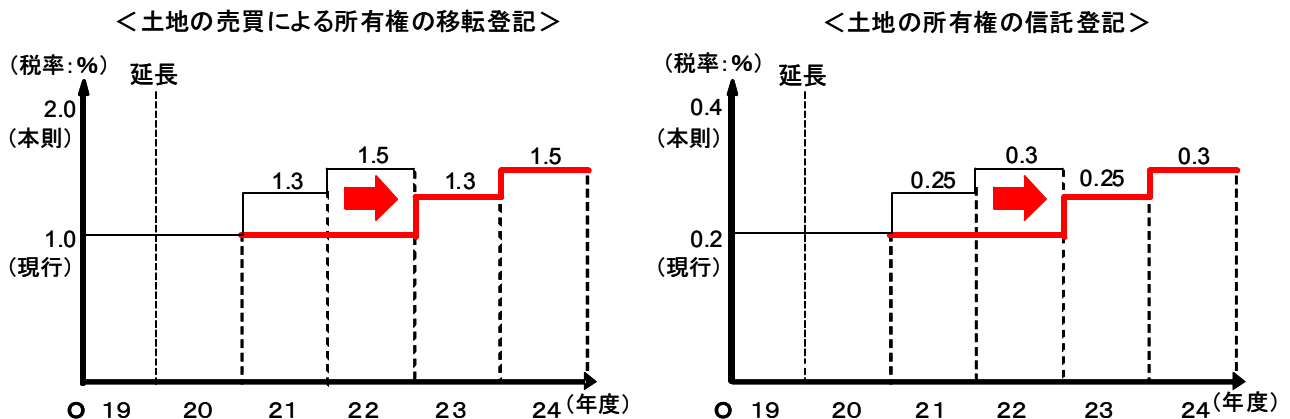
不動産証券化を通じた地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を促進するため、Jリート・SPCに係る特例措置を2年延長する。

- 不動産取得税
課税標準 2 / 3 を控除



(5) 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の引下げ（登録免許税）

土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は1.3%（信託は0.25%）、平成22年度は1.5%（信託は0.3%）に段階的に引き上げることとされているところ、現行税率（1.0%（信託は0.2%））を2年据え置く。



(6) Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の税率の引下げ（登録免許税）

Jリート・SPCの不動産取得に係る登録免許税の軽減税率について、平成20年度税制改正において、税率を平成21年度は0.9%に引き上げることとされているところ、現行税率（0.8%）に据え置く。

