

平成24年度税制改正概要(住宅関係)

平成24年3月
国土交通省住宅局

目次

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長	1
認定長期優良住宅に係る特例措置の延長	2
住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置・相続時精算課税制度の特例措置の延長・拡充	3
居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長	4
マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業に係る特例措置の適用範囲の拡大及び延長	5
認定低炭素住宅の促進のための特例措置の創設	6
その他の税制改正事項	7
社会保障・税一体改革(消費税関係)	8

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を2年延長する。

政策の背景・目標

新築住宅に係る固定資産税の減額措置
(昭和27年通達発出、39年法制化)

- ①一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- ②中高層住宅:5年間 税額1/2減額

政策体系上の位置づけ

○住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)(抄)

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、**安全・安心な住宅及び居住環境の整備**を図る。

【指標】

[基礎的な安全性の確保]

- ・新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(平20)→95%(平32)】

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じ、また、高齢者や障害者とその身体機能の特性等に応じた住宅を、**無理のない負担**で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

税制改正内容

○適用期限を平成26年3月31日まで2年延長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

- ①一般の住宅:3年間 税額1/2減額
- ②中高層住宅:5年間 税額1/2減額

【一般住宅の減額措置のイメージ】 (標準的な住宅を取得した場合)

	戸建て (特例の適用期間3年)	マンション (特例の適用期間5年)
販売価格(家屋部分)	2,300万円	2,000万円
1年目の減税額(家屋部分)	9.1万円	7.6万円
適用期間における減税総額	25.6万円	34.6万円

平成24年度税制改正大綱(平成23年12月10日閣議決定)(抄)

新築住宅等に係る固定資産税の減額措置については、住宅ストックが量的に充足している現状を踏まえ、住宅の質の向上を図る政策への転換、適正なコストによる良質な住宅の取得等の住宅政策の観点から、平成26年度税制改正までに、社会経済の情勢を踏まえつつ、他の税目も含めた住宅税制の体系と税制上支援すべき住宅への重点化等そのあり方を検討します。

認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(所得税、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所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の特例措置の適用期限を2年延長する。

政策の背景・目標

「住生活基本計画(平成23年3月15日閣議決定)」等を踏まえ、将来にわたり活用される良質な住宅ストックの形成を進め、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図ることを目的とする。

【目標】 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

8.8%(※)→20%(平成32年度)

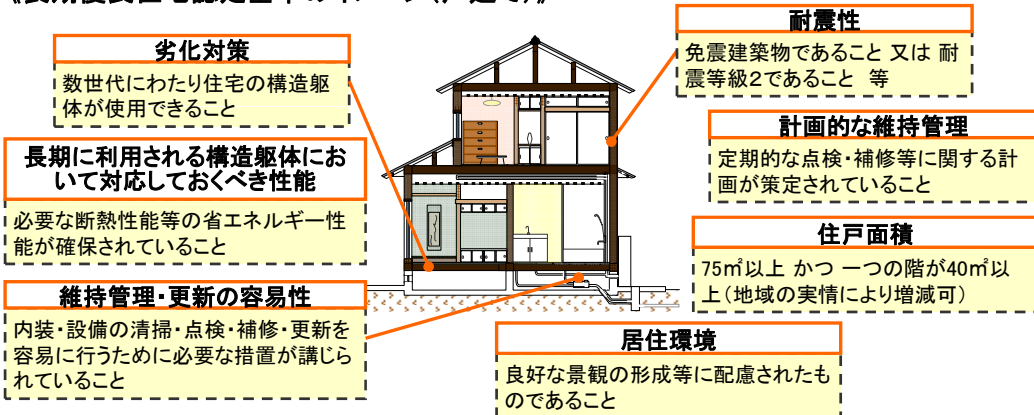
※認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月～平成22年3月の数値

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

平成22年度の認定戸数: 103,716戸

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て)》



税制改正内容

適用期限の2年延長

所得税 H25.12.31まで

標準的な性能強化費用相当額(上限500万円)の10%相当額を控除

※平成24年より税額控除額の上限は50万円(現行:100万円)

登録免許税 H26.3.31まで

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%→0.2%(戸建住宅)
0.1%(共同住宅等)

※平成24年より移転登記に係る戸建住宅の税率が変更(現行:0.1%)

不動産取得税 H26.3.31まで

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 H26.3.31まで

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

【納税額の例】

	特例適用後の納税額	減税額
所得税(投資型減税)	0万円	32.5万円
登録免許税(保存登記等)	5.5万円	1.1万円
不動産取得税	23.4万円	3.0万円
固定資産税(5年分)	52.4万円	19.7万円
計	81.3万円	56.3万円

※住宅価格約2,900万円、年収800万円、配偶者+子供1人と設定

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置・相続時精算課税制度の特例措置の延長・拡充(贈与税)

税制改正内容

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずる。

(1) 非課税限度額を次のとおりとする。

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成23年(現行)	—	1,000万円
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

← 500万円加算

(2) 適用対象となる住宅を床面積240㎡以下のものに限定する(50㎡以上240㎡以下)。

(3) 適用期限を平成26年12月31日(現行:平成23年12月31日)までとする。

※ 中古住宅の取得やリフォームも対象

※ 東日本大震災の被災者には、上記にかかわらず、非課税限度額を3年間1,000万円(省エネ性又は耐震性を満たす住宅は1,500万円)とし、床面積の上限要件は課さない

2. 親の年齢が65歳未満であっても、相続時精算課税制度を選択できる特例措置の適用期限を平成26年12月31日(現行:平成23年12月31日)までとする。

(※)省エネ性又は耐震性を満たす住宅

①省エネルギー性に優れた住宅
省エネルギー対策等級4(平成11年基準相当)であること

【該当住宅の例】

- ・窓は複層ガラス又は二重サッシ
- ・外壁に結露防止の通気層
- ・断熱材の施工 等

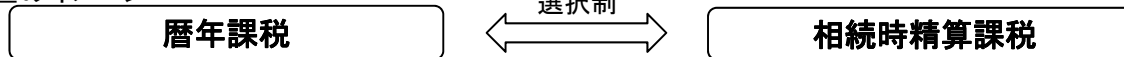
②耐震性に優れた住宅

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2又は3、又は免震建築物であること

【該当住宅の例】

- (木造住宅)・壁量の確保、バランスのよい壁配置
- ・筋交い・柱や床・屋根の接合部強化
- ・基礎の強化
- ・梁の必要断面寸法の確保 等
- (RC造免震マンション)・国土交通大臣が定める構造方法
- ・免震材料等の維持管理計画 等

◆特例措置のイメージ



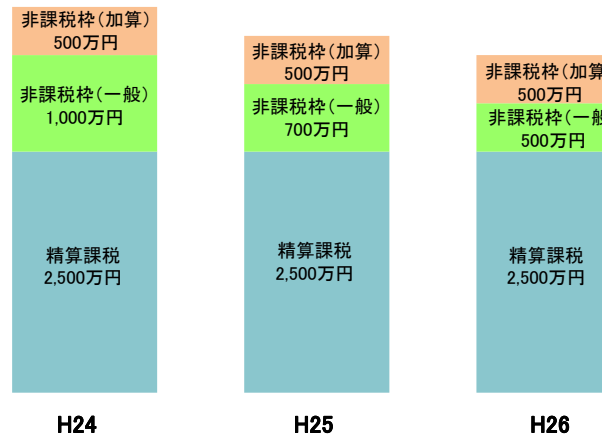
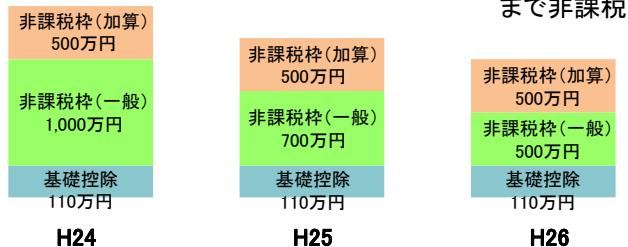
基礎控除(110万円)と併せ

①省エネ性又は耐震性を満たす住宅

H24: 1,610万円、H25: 1,310万円、H26: 1,110万円

②一般の住宅

H24: 1,110万円、H25: 810万円、H26: 610万円



精算課税枠(2,500万円)と併せ

①省エネ性又は耐震性を満たす住宅

H24: 4,000万円
H25: 3,700万円
H26: 3,500万円

②一般の住宅

H24: 3,500万円
H25: 3,200万円
H26: 3,000万円

までは贈与時に課税しない

(※)相続時精算課税選択の場合、相続発生時に、相続税額から、既に納付した贈与税相当額を控除した額を納税

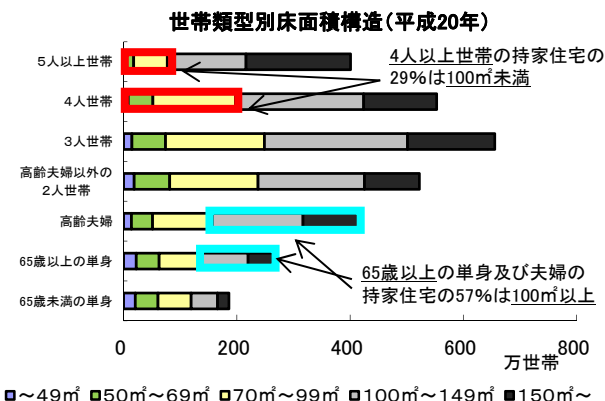
居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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の適用期限を2年延長する。

政策の背景・目標

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

居住用財産の譲渡に際し、譲渡益が発生する場合には多額の税負担が、含み損を抱える場合にはそのこと自体が、住替えの支障となる。

住宅売却損益の発生状況



(出典)：(社)不動産流通経営協会資料

税制改正内容

以下の特例について、適用期限を平成25年12月31日まで延長する。

【譲渡益が生じた場合】

- ・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例
- 個人が所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合に譲渡益が発生したときは、課税を繰り延べる。

<要件の変更>

- 平成23年12月31日までは、譲渡した居住用財産の譲渡価額が**2億円以下**が対象
- 平成24年1月1日以降は、**1億5,000万円以下**が対象

【譲渡損が生じた場合】

- ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- 個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合に譲渡損失が発生したときは、他の所得との損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除を認める。
- ・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- 個人が所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、譲渡損失が発生したときは、譲渡した資産に係る住宅ローン残高から譲渡価格を控除した額を限度に、他の所得との損益通算及び翌年以降3年間の繰越控除を認める。



多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

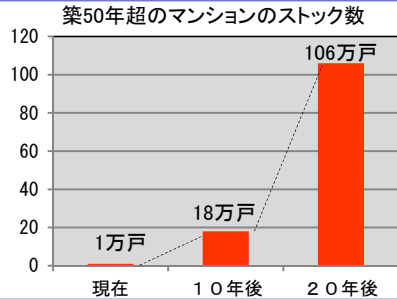
マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業に係る特例措置の適用範囲の拡大及び延長

(所得税、法人税、登録免許税、住民税、事業税)

政策の背景・目標

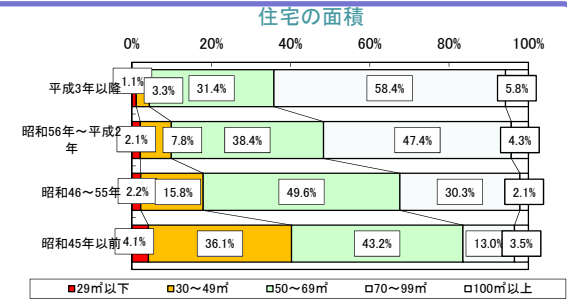
<マンションのストック数>

- ・分譲マンションは、平成22年末現在 571万戸、約1,400万人が居住
- ・今後、50年超のマンションが急増



<老朽マンションが抱える課題>

- ・住戸面積が狭い (昭和45年以前築では50㎡未満が4割)
- ・耐震性に劣るものがあり、倒壊した場合は周辺市街地にも影響
- ・賃貸化・空き家が増加しており、放置すればスラム化のおそれ



現行制度 (建替え後の住戸面積等の基準)

○マンション建替え円滑化法が適用できるマンション建替えとして、建替え後のマンションの住戸の基準が定められている(国土交通省令)。

【建替組合設立(又は個人施行の実施)の認可の基準】

- ・建替え後の各住戸の床面積が、50㎡以上(年齢、所得等の特別の事情によりやむを得ないと認められる者向けの住戸は30㎡以上、単身者向けの住戸は25㎡以上)
- ・居室数が2以上

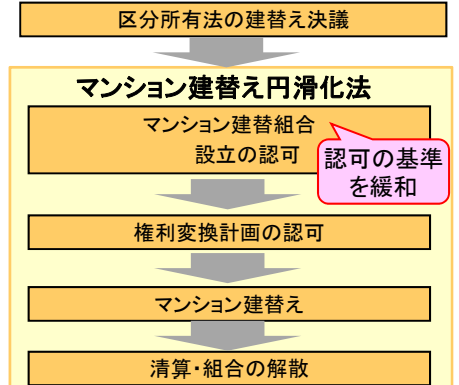
制度改正

【省令改正】平成23年3月31日公布
平成24年4月1日施行予定

【マンション建替え円滑化法に基づく建替えのフロー】

住戸面積要件の緩和

- マンション建替組合の設立の認可権者である都道府県知事等が、地域の住宅事情の実態に応じて、最低住戸面積を緩和できる
- 居室数要件は撤廃



税制改正内容

現行の特例措置

- (所得税・法人税) 権利変換により再建マンションを取得した場合に、従前資産の譲渡がなかったとみなす
- (所得税・法人税) 売渡請求・買取請求等により土地を譲渡した場合の譲渡益に対する1,500万円の特別控除
- (所得税、法人税) 建替えに伴い建替組合等に土地を譲渡して転出する場合の長期譲渡所得に対する軽減税率等
- (登録免許税) 権利変換手続開始の登記等に係る登録免許税の免税
※ 平成23年度末まで

特例措置の適用範囲の拡大及び延長

○左記の特例措置について、以下のとおり適用範囲を拡大

- ・建替え後の住戸の面積が都道府県知事等が定める基準を満たすもの
- ・上記のうち、各住戸の戸境壁が可変であり、建替え後の住戸の平均床面積が現行の基準(原則50㎡以上(年齢、所得等の特別の事情によりやむを得ないと認められる者向けの住戸は30㎡以上、単身者向けの住戸は25㎡以上))を満たすもの
※登録免許税は平成25年度末まで延長

認定低炭素住宅の促進のための特例措置の創設

(所得税、登録免許税、個人住民税)

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、認定低炭素住宅に係る所得税、登録免許税、個人住民税の特例措置を創設する。

政策の背景・目標

低炭素型の都市の実現のため、都市における温室効果ガスの排出を抑制していくことが喫緊の課題

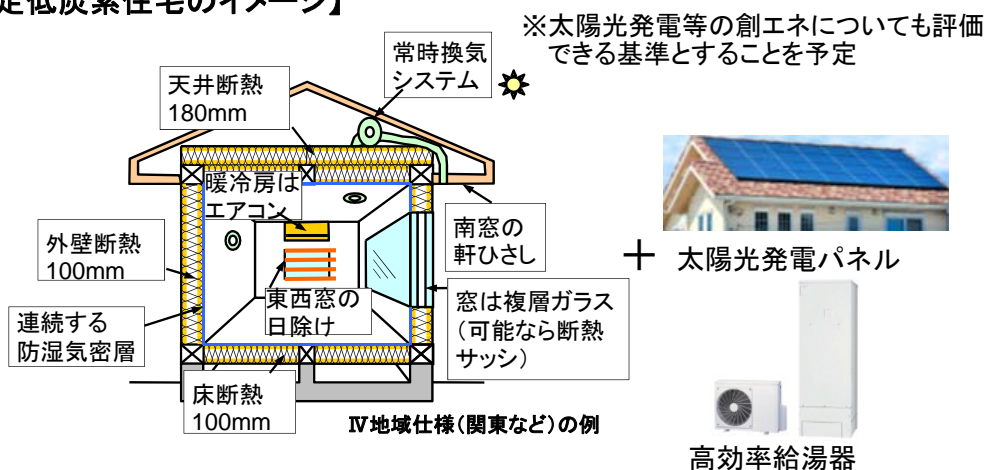
→都市を構成する住宅・建築物の省エネ化等を促進することが重要

省エネ性能等の認定制度の創設

住宅の省エネ化等を促進するための措置として、所管行政庁による省エネ性能等の認定制度を創設することを予定

<「都市の低炭素化の促進に関する法律案」>

【認定低炭素住宅のイメージ】



省エネ法の省エネ基準に比して一次エネルギー消費量が▲10%以上となること等、住宅の低炭素化のための措置が講じられていることを求める。

税制改正内容

所得税 個人住民税 H25.12.31まで

住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げ

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成24年	10年間	4,000万円(一般住宅3,000万円)	1%
平成25年	10年間	3,000万円(一般住宅2,000万円)	1%

※ 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(最高9.75万円)

登録免許税 H26.3.31まで

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 0.1% (本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%)

【所得税・登録免許税の納税額の例】

	特例適用後の納税額	減税額
所得税(ローン減税:10年分)	34.6万円	4.0万円
登録免許税(保存登記等)	4.8万円	0.8万円
計	39.4万円	4.8万円

※住宅価格約2,700万円、住宅ローン借入額約3,200万円(土地代含む)・返済期間35年、年収800万円、配偶者+子供1人と設定

その他の税制改正事項

○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)

①土地・住宅に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%→3%) → 3年間延長

②ディベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例(6月→1年) 及び 住宅用土地に対する不動産取得税の軽減措置を受ける場合の土地の取得から新築までの期間要件に係る特例(2年→3年。100戸以上の共同住宅等でやむを得ない事情があると都道府県知事が認める場合は4年。)

→ 2年間延長

○特定市街化区域農地の所有者等が新築する貸家住宅に係る特例措置の延長(固定資産税)

以下の見直しを行った上で、その適用期限を 3年間延長

	現行	改正後
地上4階以上の中高層耐火建築物	当初5年間2/3減額	当初3年間2/3減額 その後2年間1/2減額
地上3階の中高層耐火建築物	当初3年間2/3減額 その後2年間1/2減額	

○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除の縮減(所得税・法人税等)

適用対象から一団の住宅建設事業(50戸以上)を除外

※一団の宅地造成事業等に係る特例については3年間延長

社会保障・税一体改革(消費税関係)

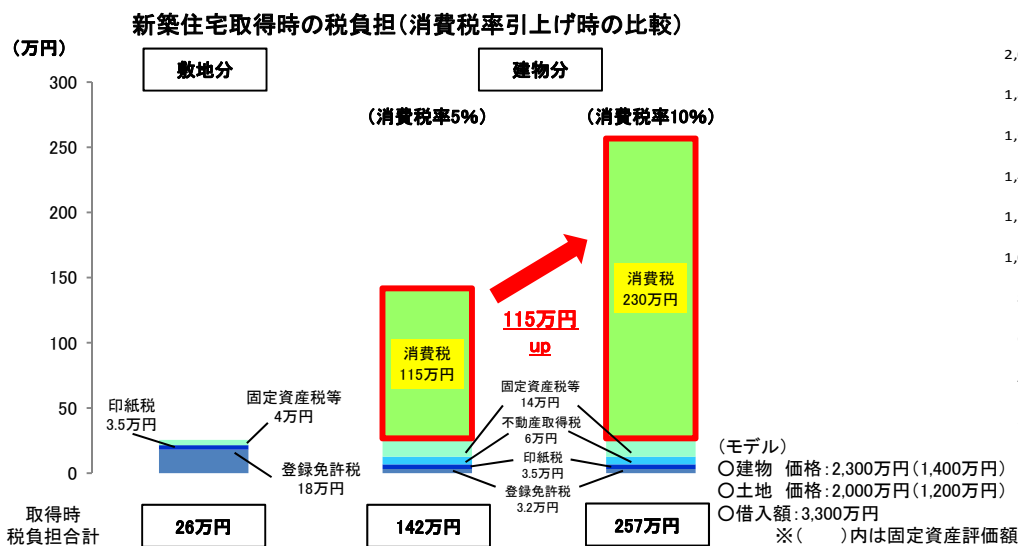
○社会保障・税一体改革大綱(平成24年2月17日閣議決定)(抄)

消費税率(国・地方)は、「社会保障の安定財源確保と財政健全化の同時達成」への第一歩として、2014年4月1日より8%へ、2015年10月1日より10%へ段階的に引上げを行う。

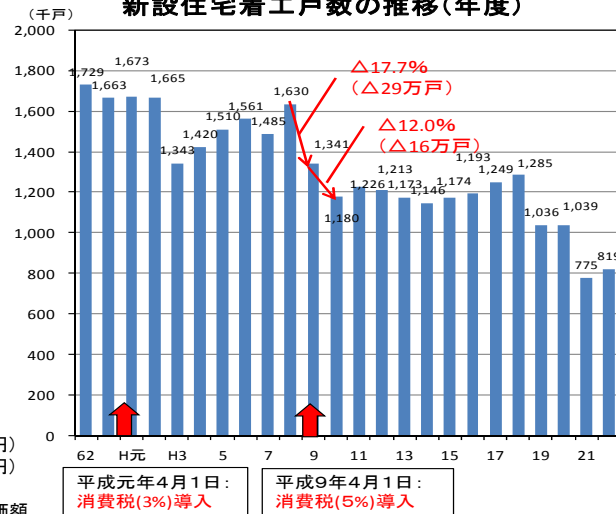
消費税率引上げに伴う住宅分野における問題の所在

住宅取得に係る消費税額は大きく、税率引上げ後の負担額は200万円を超える

前回の消費税率引上げ時は、駆け込み需要の反動減で大幅な着工の落ち込みがあった



新設住宅着工戸数の推移(年度)



住宅建設10万戸の経済効果

- ◆建設・入居に伴う消費支出 1兆5,200億円
- ◆建設投資 1兆3,900億円
- ◆入居に伴う消費支出 1,300億円
- ◆生産誘発額 2兆9,000億円
- ◆雇用誘発数 18.4万人

(資料)平成17年建設部門分析用産業連関表(国土交通省)

(資料)住宅着工統計(国土交通省)

こうしたことから、『社会保障・税一体改革大綱』に次の記述が盛り込まれた

第3章 各分野の基本的な方向性

1. 消費課税

(2)消費税率の引上げを踏まえ検討すべき事項

住宅の取得については、取引価額が高額であること等から、消費税率の引上げの前後における駆け込み需要とその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化及び緩和する観点から、住宅取得に係る必要な措置について財源も含め総合的に検討する。

(3)消費税以外の消費課税等

印紙税については、建設工事請負契約書、不動産譲渡契約書及び領収書について負担軽減を検討する。