

令和2年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

令和元年12月
国土交通省住宅局

令和2年度税制改正概要(住宅局関係)

結果	特例措置	税目
延長	<p>○新築住宅に係る税額の減額措置</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>○住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置</p> <p>※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減</p> <p>①所有権の保存登記:本則0.4% → <u>0.15%</u></p> <p>②所有権の移転登記:本則2.0% → <u>0.3%</u></p> <p>③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記:本則0.4% → <u>0.1%</u></p>	登録免許税
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<u>1,300万円</u>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> <p>(所有権保存登記)一般住宅:0.15% → <u>0.1%</u></p> <p>(所有権移転登記)一般住宅:0.3% → <u>0.1%</u></p>	登録免許税
延長	<p>○居住用財産の買換え等に係る特例措置</p> <p>※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、<u>100%課税繰り延べ</u></p> <p>※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、<u>最大4年間にわたり繰越控除</u></p>	所得税 個人住民税

令和2年度税制改正概要(住宅局関係)

結果	特例措置	税目
延長	○買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 ※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、 家屋の所有権移転登記の税率を軽減：一般住宅0.3% → <u>0.1%</u>	登録免許税
延長	○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税額の減額措置 ※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>	固定資産税
延長	○耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置 ※耐震診断義務付け対象建築物について、耐震改修工事を行った場合に、 <u>固定資産税の1/2を2年間減額</u>	固定資産税

【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の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の非課税措置の延長（登録免許税）
- マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長（不動産取得税）
- 防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例等の拡充・延長（所得税・法人税）
- 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た住宅市場に係る対策についての所要の措置

拡充 創設	○老朽化マンションの再生促進のための特例措置 ※老朽化を契機とした敷地売却事業及び敷地分割事業に係る措置	法人税等
----------	---	------

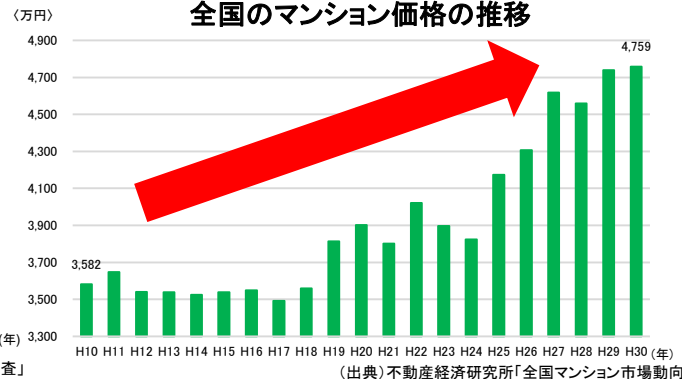
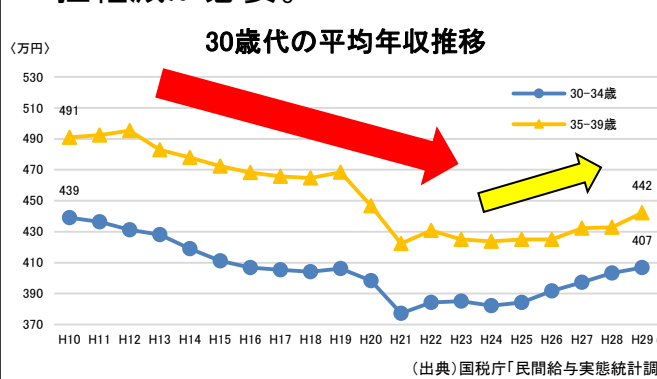
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

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、足元では回復傾向にあるが、中長期的には大きく減少した後横ばい。また、住宅価格は変わらず上昇傾向にあり、住宅取得環境は引き続き厳しい状況。
- また、令和元年10月に消費税率の引上げが行われた中、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(令和7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(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長する。

【本特例措置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)

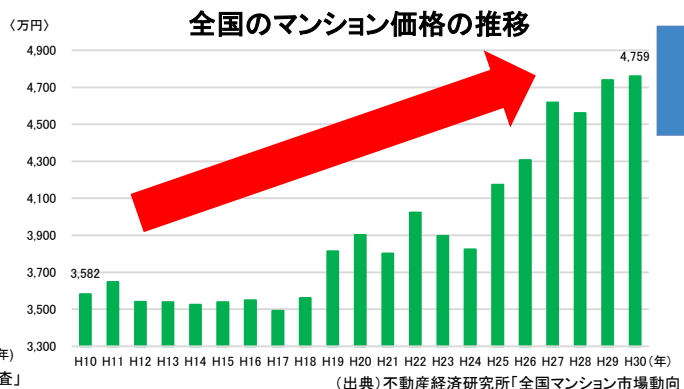
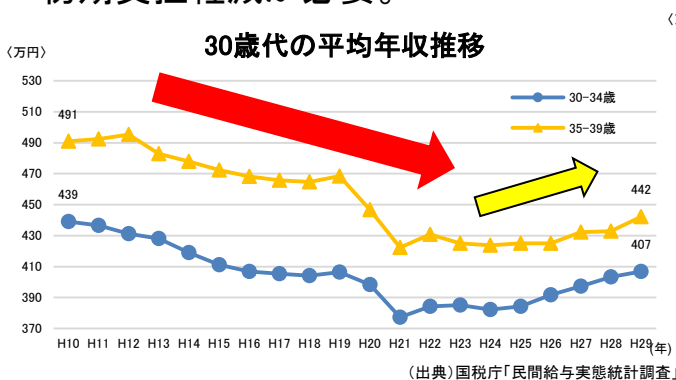
住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

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性

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は、足元では回復傾向にあるが、中長期的には大きく減少した後横ばい。また、住宅価格は変わらず上昇傾向にあり、住宅取得環境は引き続き厳しい状況。
- また、令和元年10月に消費税率の引上げが行われた中、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



○本特例措置は、**住宅取得の初期負担を軽減**し、**内需の柱である住宅投資を喚起**する観点から、**60年以上にわたって措置**

○結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、**必要とする質や広さの住宅**(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、**収入等の世帯の状況に応じて居住できるように支援**を実施(「住生活基本計画」平成28年3月18日閣議決定)する必要

○住宅の取得環境が厳しい状況の中、**住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要**

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- 所有権の保存登記について税率軽減(本則 0.4%→特例0.15%)
- 所有権の移転登記について税率軽減(本則 2%→特例 0.3%)
- 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.1%)

結果

現行の措置を2年間(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長する。

【本特例措置の効果イメージ】

- 保存登記: 2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- 移転登記: 22.1万円軽減(26万円→3.9万円)
- 抵当権設定登記: 4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

(※) 2,000万円(固定資産税評価額1,300万円、新築建物価格認定基準表額: 1,000万円)の住宅を取得(借入額1,500万円)した場合を想定

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30年度の認定戸数は109,386戸
新築着工住宅全体に占める割合は11.5%

目標

「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」
20%(令和7年度)

【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

【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:**0.1%**
(本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

所有権移転登記:**戸建て:0.2%**
マンション:0.1%
(本則:2%、一般住宅特例0.3%)

【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**

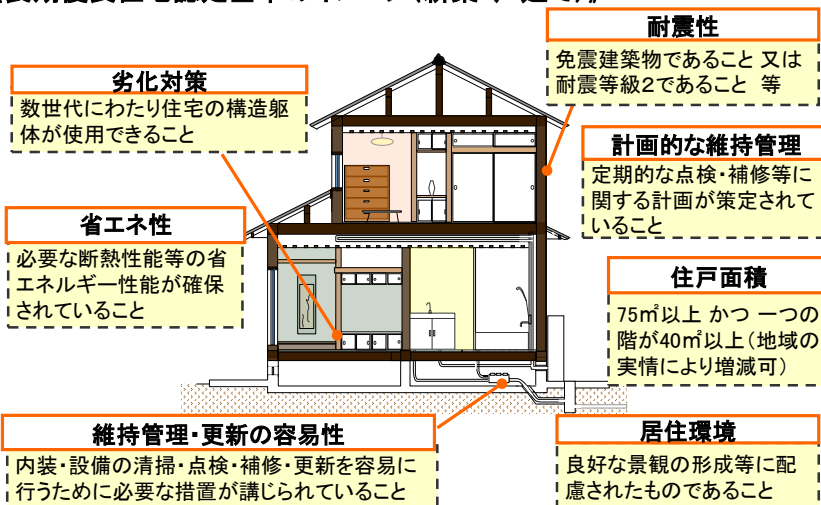
結果

現行の措置を2年間(令和2年4月1日～令和4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)》



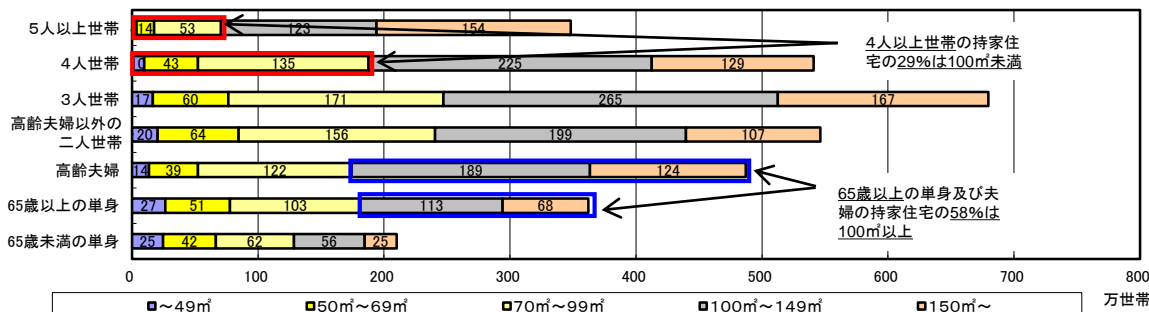
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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

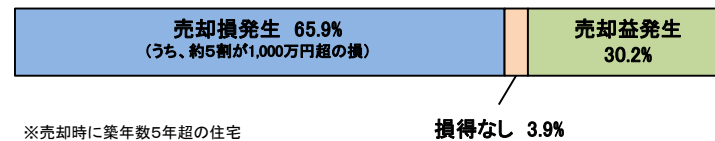


(出典):総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

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



※売却時に築年数5年超の住宅

(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、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、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)

結果

現行の措置を2年間(令和2年1月1日～令和3年12月31日)延長する。

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の適用期限を2年間延長する。

施策の背景

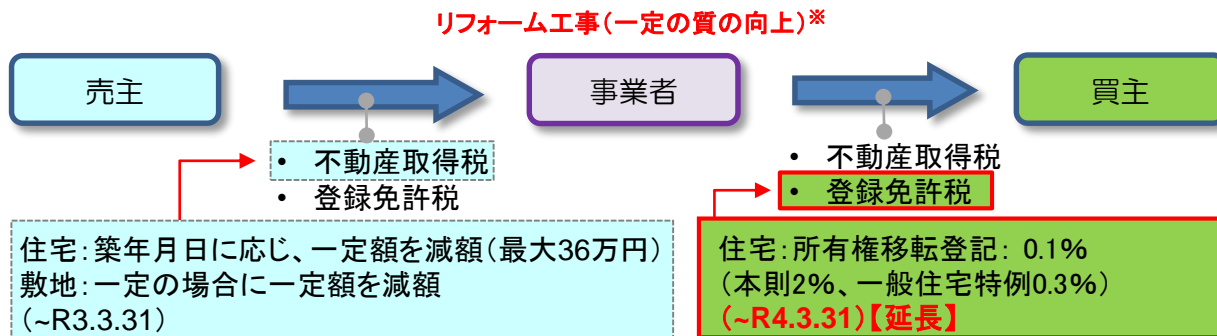
- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて、平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

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

- 個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記について税率軽減
((本則 2 %、一般住宅特例0.3%) →0.1%)



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

- 現行の措置を **2年間** (令和2年4月1日~令和4年3月31日) **延長**する。

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税額の減額措置の延長 (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

住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定)

- 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	R2.3.31
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	

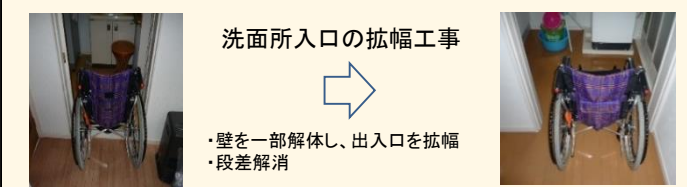
※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(*) 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(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長する。

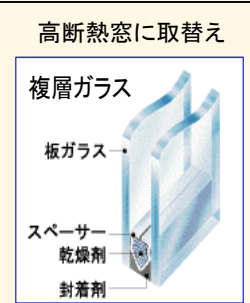
バリアフリーリフォームのイメージ



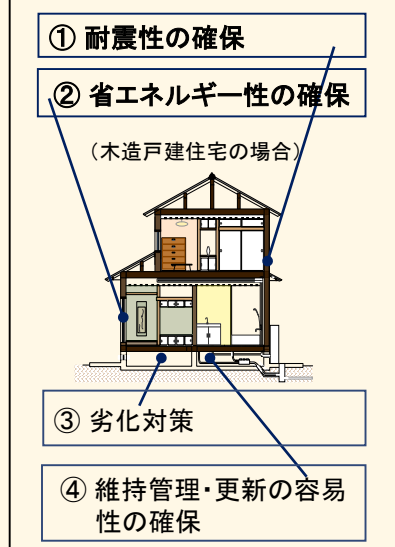
耐震リフォームのイメージ



省エネリフォームのイメージ



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

耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

建築物の耐震改修を促進し、地震発生時の人的・物的被害の軽減を図るため、耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物に係る税額の減額措置を3年間延長する。

施策の背景

- 南海トラフ地震や首都直下地震等大規模な地震が発生し甚大な人的・物的被害が生じるおそれがあるなど、既存建築物の耐震化は喫緊の課題。
- 平成25年に改正された耐震改修促進法により、不特定多数の者が利用する大規模建築物等(※下表)の所有者に対し、耐震診断の実施・結果の報告を義務付け、その内容を公表。

耐震診断義務付け対象建築物		耐震診断結果の報告期限
要緊急安全確認大規模建築物	病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等	平成27年末まで
要安全確認計画記載建築物	地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物	地方公共団体が指定する期限まで

- 今後は耐震診断結果の公表を受けた耐震改修の本格化が見込まれるが、工事費の上昇、技能労働者の不足等により準備や施工が長期化する傾向。
- 耐震改修には多額の費用負担を要するところ、予算措置に加え、耐震改修を早期に実施するインセンティブを与えることが必要。



地震により倒壊した大規模建築物



倒壊し避難路を塞いだ建築物

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了の翌年度から2年間、税額を1/2減額(改修工事費の2.5%を限度)。

結果

現行の措置を3年間(令和2年4月1日～令和5年3月31日)延長する。

老朽化マンションの再生促進のための特例措置の拡充・創設(法人税等)

老朽化マンションの再生を促進するため、マンションの敷地売却及び敷地分割に係る税制上の支援措置を整備する。

施策の背景

- ・現在のマンションストック総数は約655万戸(H30年末時点)
- ・このうち築後40年超は約81万戸で、10年後には約198万戸の見込み
- ・団地型マンションの高経年化
- ・マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸(H31年4月時点)

高経年マンションにおける建物・設備の老朽化や、建替え等の合意形成の困難化が生じ、再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

要望の結果

特例措置の内容

以下の措置により、老朽化マンションの再生を促進。

- マンション敷地売却事業の税制特例の対象を拡充
- 団地型マンションの敷地分割の円滑化のための税制特例の創設

結果

施行者(組合)に係る特例措置の拡充及び創設(敷地売却・敷地分割)

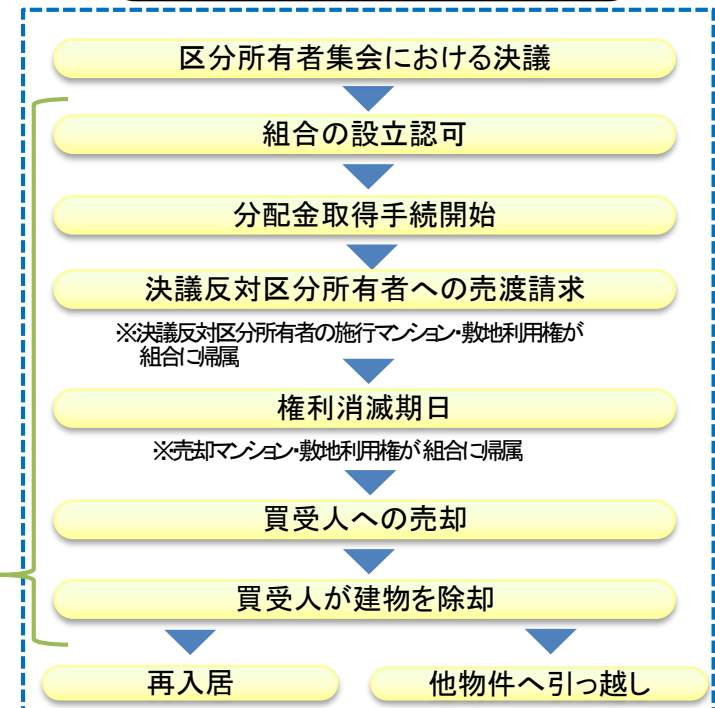
法人税・法人住民税・事業税・事業所税

- 組合の非収益事業所得に係る法人税、法人住民税、事業税及び事業所税の非課税措置

消費税・地方消費税

- 資産の譲渡等の時期の特例
- 仕入税額控除の特例
- 申告期限の特例

(例) マンション敷地売却事業



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)

→ 適用期限を令和4年3月31日まで**2年延長**

○ 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)

→ 適用期限を令和4年3月31日まで**2年延長**

○ マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の非課税措置の延長(登録免許税)

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長(不動産取得税)

→ 適用期限を令和4年3月31日まで**2年延長**

○ 防災街区整備事業に係る事業用資産の買換特例等の拡充・延長(所得税・法人税)

→ 適用期限を令和3年3月31日まで**延長**し、譲渡資産に係る要件について、「耐火建築物」又は「準耐火建築物」と同等以上の延焼防止性能を有する建築物を**追加**。

※なお、特例措置の対象について、延焼危険性の指標である不燃領域率が40%に満たない危険密集市街地に限定。