

令和3年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

令和2年12月
国土交通省住宅局

令和3年度住宅税制改正概要(住宅ローン減税・贈与税非課税措置)

赤枠は現行措置
(令和2年度時点)

		2019(R1)年				2020(R2)年				2021(R3)年			
		1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
住宅 ローン減税	消費税率10%が 適用される場合 (新築等)	10年間 4,000万円 (5,000万円)				13年間 4,000万円 (5,000万円)				10年間 4,000万円 (5,000万円)			
	上記以外の場合					(契約)注文住宅:R2.9 (入居)R3.12 (分譲住宅等):R2.11							
すまい給付金		所得に応じて 10~30万円				所得に応じて 10~50万円							
贈与税 非課税措置	消費税率10%が 適用される場合 (新築等)	2,500万円 (3,000万円)				1,000万円 (1,500万円)				700万円 (1,200万円)			
	上記以外の場合	700万円 (1,200万円)				500万円 (1,000万円)				300万円 (800万円)			

今回の改正による追加的措置

- 現行の控除期間13年の措置について、
契約期限と入居期限をともに1年延長。
 [・契約期限(注文住宅はR2.10~R3.9、分譲住宅等はR2.12~R3.11)と入居期限(R3.1~R4.12)を満たす者に適用。
 ・コロナによる入居遅延は問わない。
 ・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を40㎡以上に緩和。
 [・契約期限(注文住宅はR2.10~R3.9、分譲住宅等はR2.12~R3.11)と入居期限(R3.1~R4.12)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。]
- 住宅ローン減税の契約期限と入居期限の延長、床面積要件の緩和に応じた措置を実施。(予定)
- R3.4~R3.12について、R2年度と同額の非課税限度額を措置。
 [・R3.4~R3.12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を40㎡以上に緩和。
 [・R3.1以後の贈与について適用。
 ・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。]

令和3年度税制改正概要(住宅局関係)

要望内容	特例措置	税目
延長	<p>買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置</p> <p>事業者が既存住宅を取得し、耐震改修等のリフォームを行う場合、不動産取得税を減額 [住宅部分] 築年数に応じて、最大36万円を減額 [敷地部分] 瑕疵担保責任保険に加入する等の場合は、自己居住用住宅と同様の減額措置 (最低45,000円減額(床面積に応じ加算))</p>	不動産取得税
延長	<p>サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <p>固定資産税 [住宅部分] 1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を減額(5年間) 不動産取得税 [住宅部分] 最大36万円減額 [敷地部分] 自己居住用住宅と同様の減額措置(最低45,000円減額(床面積に応じ加算))</p>	固定資産税 不動産取得税
拡充	<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置</p> <p>耐震性不足のマンションの建替え等を行う場合に認められている不動産取得税の非課税措置等について、耐震性不足だけでなく、外壁剥落等により周辺に危害を生じるおそれがある場合等にも適用</p>	所得税 法人税 登録免許税 住民税 事業税 不動産取得税

【その他の項目】

- 被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)
- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の防災施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置の延長(印紙税)

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)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、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、不動産取得税を減額する特例措置を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

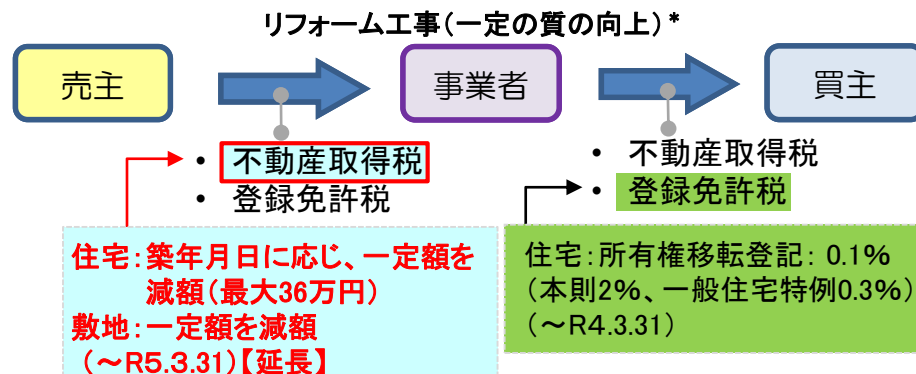
現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※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

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額



* 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3年4月1日～令和5年3月31日)延長する

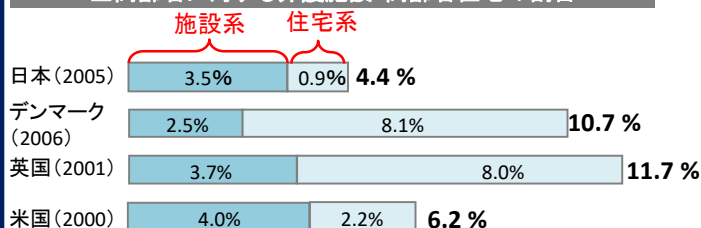
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは諸外国と比較すると不足している中、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加は今後も見込まれる状況
- このため、在宅医療・介護の場となる高齢者向け住宅の供給促進が必要であり、特に、補助事業のない有料老人ホーム等は供給促進にそぐわないこと等を踏まえれば、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要
- また、一部の自治体から、今後もサービス付き高齢者向け住宅の着実な整備が必要であるとして、特例措置の延長要望がなされている

全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合



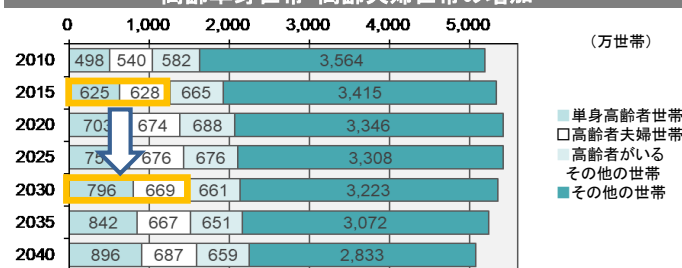
資料：社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

- (参考)政府計画における位置づけ

住生活基本計画(H28.3.18閣議決定)

- 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、**介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現**
- まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じた**サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進**や「生涯活躍のまち」の形成
- 高齢者人口に対する**高齢者向け住宅の割合 4%**(令和7年度)

高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加

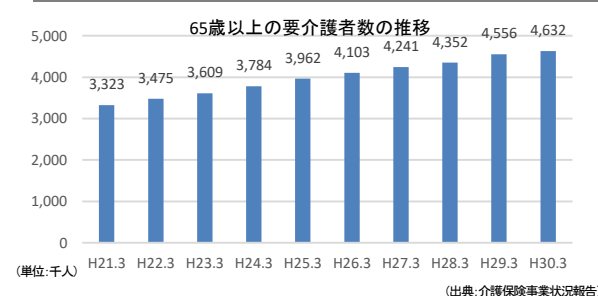


(推計)

高齢者の住まい

- **の整備などを進める。**
- 高齢者が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、**サービス付きの高齢者向け住宅の供給等**により、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。

要介護状態にある高齢者は増加傾向



(出典：介護保険事業状況報告)

未来投資戦略2017(H29.6.9閣議決定)

中短期工程表「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化②」

- **サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進**
- **サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保に向けた取組の実施**

等

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】5年間、税額を1/2~5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準:2/3)

【不動産取得税】

家屋：課税標準から1,200万円控除/戸

土地：税額から一定額(※)を減額

※ 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

現行の措置を2年間(令和3年4月1日~令和5年3月31日)延長する。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴う税制上の所要の措置 (所得税・法人税・登録免許税・住民税・事業税・不動産取得税)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、これに関連する税制上の支援措置を講ずる。

施策の背景

- 現在のマンションストック総数(約666万戸)のうち、築後40年超のマンションは約92万戸(いずれも令和元年度末時点)で、10年後には約2.3倍の約214万戸となる見込みであり、今後、耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される。
- 団地型マンションの建替事業はこれまで小規模な団地で進んできているところであるが、今後はより大規模な団地での建替が予定されている。

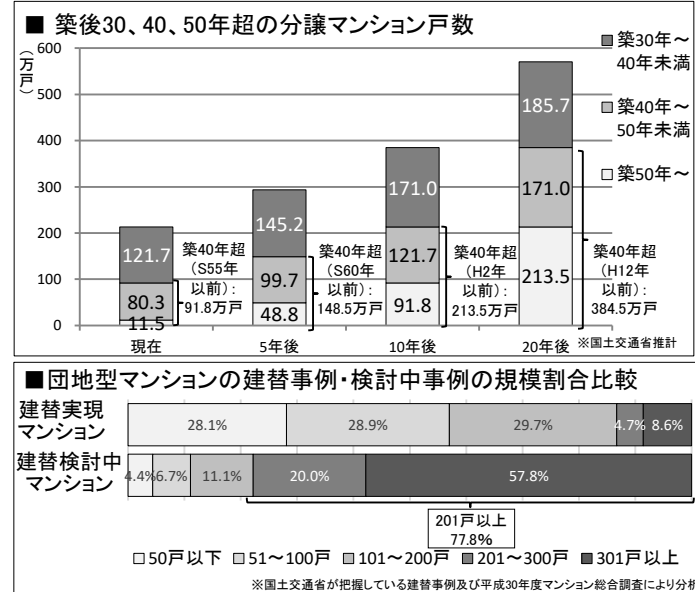
令和2年6月に成立した、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正により、以下の措置を講じることを踏まえ、これに関連する税制上の支援措置を講ずる。

(1) 要除却認定マンションの対象の拡充

耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンション(特定要除却認定マンション)について、全員合意によらず、多数決の決議によって、マンション敷地売却事業の対象とする。

(2) 団地型マンションにおける敷地分割制度の創設

一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・マンション敷地売却を行うため、特定要除却認定マンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決の決議によって、敷地の分割を可能とする。



要望の結果

マンション建替事業

(所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・事業税)

- 区分所有者が組合に敷地等を買収される場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(所得税・個人住民税)及び重課免除(法人税・法人住民税・事業税)
- 移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置(所得税・個人住民税)

(登録免許税)

- 組合が受ける分配金取得手続開始の登記の非課税措置
- 組合が売渡請求により取得する敷地利用権・区分所有権の取得の登記の非課税措置
- 権利消滅期日の特定要除却認定マンション及びその敷地に関する登記の非課税措置

(不動産取得税)

- 組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

(不動産取得税)

- 組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る課税の非課税措置

マンション敷地売却事業

敷地分割事業

(所得税・法人税・法人住民税・個人住民税・事業税)

- 敷地権利変換を受けて区分所有者が敷地等を取引した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置
- ※グループ法人税制の適用に係る所要の措置も含む

(登録免許税)

- 組合が受ける敷地権利変換手続開始の登記の非課税措置
- 敷地権利変換による敷地の権利変動に係る登記の非課税措置

その他の税制改正事項

○ 被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置及び被災代替家屋に係る税額の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)

- 熊本地震等の被災住宅用地等の特例について **2年延長**
(令和2年度分まで→令和4年度分まで)

○ 防災街区整備事業の施行に伴う新築の防災施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

- 適用期限を令和5年3月31日まで **2年延長**

○ 特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置の延長(印紙税)

- 適用期限を令和8年3月31日まで **5年延長**