

平成31年度
国土交通省税制改正事項
(住宅局関係抜粋)

平成30年12月
国土交通省住宅局

平成31年度税制改正概要(住宅局)

結果	特例措置	税目
—	<p>○ 消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策 <u>住宅ローン減税の控除期間を3年間延長</u> (建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
延長 ・ 拡充	<p>○ 空き家の発生を抑制するための特例措置 (延長) <u>相続した空き家について、当該空き家を耐震改修したもの及びその敷地又は当該空き家を除却した後の敷地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を控除</u> (拡充) 被相続人が<u>老人ホーム等に入居していた場合</u>を対象に追加</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
延長 ・ 拡充	<p>○ 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置 (延長) <u>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、以下の通り減額</u> ・住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額 ・敷地部分：一定の場合(※)に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額 ※ 対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合 (拡充) 省エネ改修の要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修：全窓要件)の合理化</p>	<p>不動産取得税</p>
延長	<p>○ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制 ※固定資産税：2/3を参酌して<u>1/2以上5/6以下の範囲内</u>で条例で定める割合を<u>5年間減額</u> 不動産取得税：住宅について課税標準から<u>1,200万円控除</u> 等</p>	<p>固定資産税 不動産取得税</p>

※その他の項目

- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(東日本大震災関連)(所得税・個人住民税)
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し(所得税)
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)

消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策

住宅投資は内需の柱であり、消費税率引上げによる駆け込み需要とその反動減が生じた場合に経済に与える影響が大きいことを踏まえ、「メリットが出るよう施策を準備」するという安倍総理の発言に沿って、需要変動の平準化に万全を期すための対策を講ずる。

施策の背景

「消費税率引上げとそれに伴う対応について」(抄)
(平成30年10月15日臨時閣議 内閣総理大臣発言)

第4に、消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財について、来年10月1日以降の購入にメリットが出るように、税制・予算措置を講じます。
(略) 住宅についても、来年10月1日以降の購入等について、メリットが出るよう施策を準備します。

平成31年10月の消費税率引上げに伴う住宅に係る対策
(既に決定済のもの)

①住宅ローン減税の拡充措置の継続

(控除対象借入限度額：一般住宅4,000万円
長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円)

②すまい給付金の拡充

(対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ)

③贈与税の非課税枠の大幅な拡充

(最大限度額1,200万円→最大限度額3,000万円)

持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)

○ 前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率引上げ時は、**駆け込み需要とその反動減が発生。**



出典:「住宅着工統計」国土交通省

要望の結果

○ 平成31年10月の消費税率引上げに際し需要変動の平準化に万全を期すため、以下の通り**住宅ローン減税の拡充措置**を講ずる。

控除期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間延長 (10年間→13年間)	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年) ※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

※ 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用。

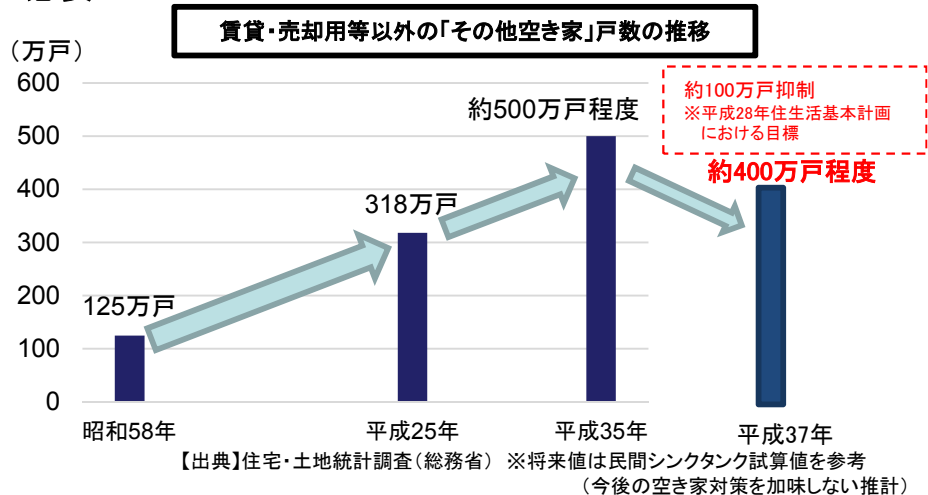
○ また、既に措置することが決まっているすまい給付金の拡充(対象となる所得階層の拡充、給付額を最大30万円から50万円に引上げ)等、**税制・予算による総合的な対策を講ずる。**

空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長(所得税・個人住民税)

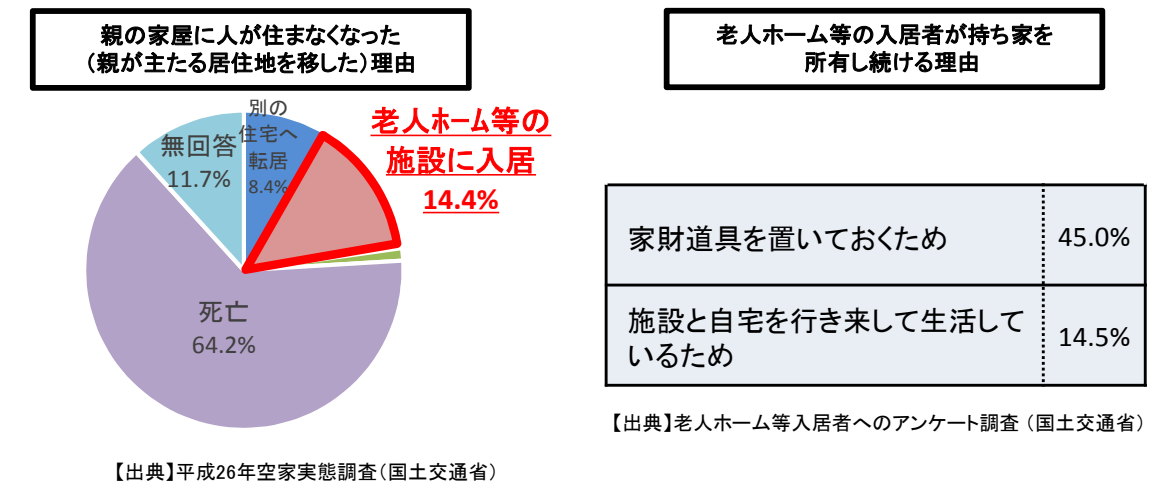
空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、被相続人の直前居住要件を緩和し、老人ホーム等に入居していた場合を特例適用対象に加える。

施策の背景

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼしうる空き家の数は年々増加
- 相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置され、周辺の生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが必要



- 被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等に入居していることも多い



- 相続人が使う見込みのない空き家・敷地の流通を促進し、空き家の発生を抑制
- 老人ホーム等で亡くなる方は年々増加しており、特例適用対象に加えることで空き家対策を着実に実施

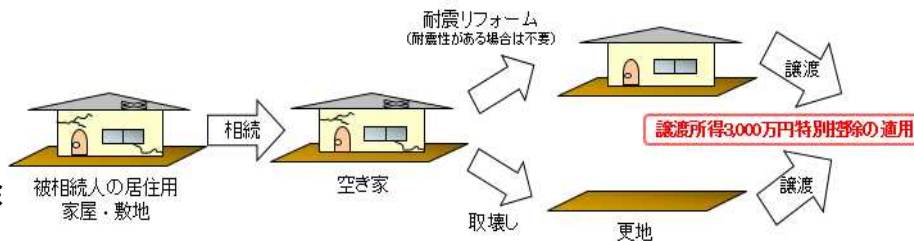
要望の結果

特例措置の内容

(主な要件)

- ・被相続人が単独で居住し、亡くなった後に空き家の状態
- ・相続後3年経過した年の12月31日までに譲渡
- ・旧耐震基準建築物を除却又は耐震リフォーム

⇒ 空き家・敷地の譲渡所得から3,000万円を特別控除



結果

- ・本特例措置を4年間(平成32年1月1日～平成35年12月31日)延長する。
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・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年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化する措置を講じる。

施策の背景

- 既存住宅流通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

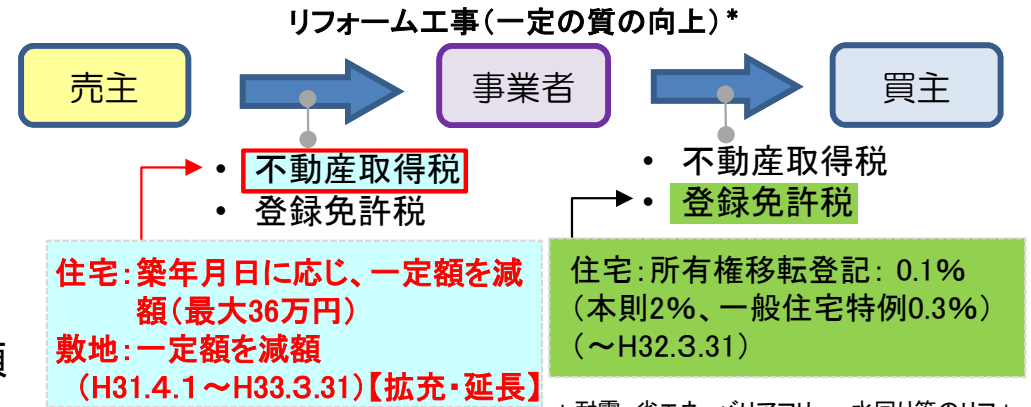
※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

○現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

○省エネ改修について、適用要件を合理化する。

※現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加



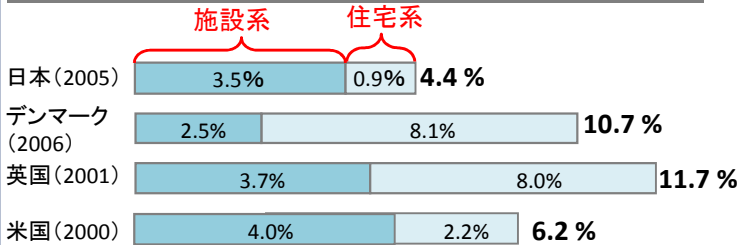
サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

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。

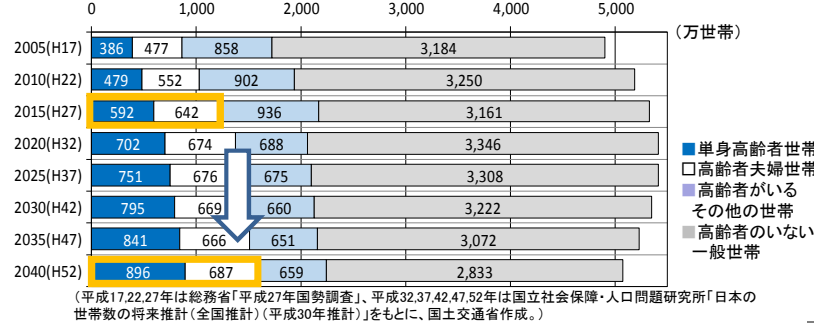
施策の背景

- 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

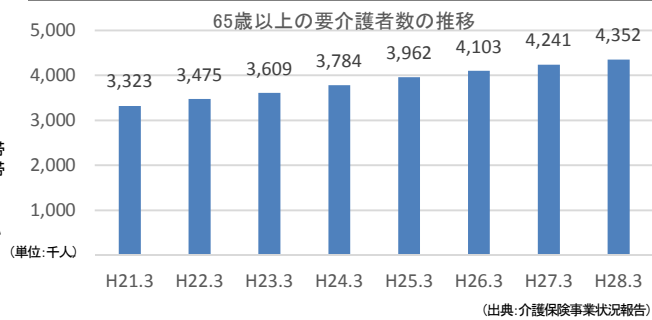
全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合



高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加



要介護状態にある高齢者は増加傾向



- (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%**(平成37年度)
- **高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 90%**(平成37年度)

「ニッポン一億総活躍プラン」(H28.6.2閣議決定)

- 2020年代初頭までに 介護基盤の整備拡大量:50万人分以上 (サービス付き高齢者向け住宅約2万人分を含む)

日本再興戦略2016 (H28.6.2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」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の推進等**により、多世代循環型の住宅・コミュニティづくり(スマートウェルネス住宅・シティ)を推進

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(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)を軽減

結果

現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

その他の税制改正事項

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

→ 適用期限を平成33年3月31日まで2年延長

○ 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(東日本大震災関連)(所得税・個人住民税)

→ 譲渡期限を3年延長 (平成30年12月31日まで→平成33年12月31日まで)

※併せて、一部運用の見直しを実施

○ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し(所得税)

→ 工事实績を踏まえて見直すこととする

○ 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)

→ 熊本地震の被災住宅用地等の特例について2年延長 (平成30年度分まで→平成32年度分まで)