

## 平成30年度 国の住宅支援策のポイント

平成30年度税制改正法案は、今年3月28日に成立し、4月1日より施行されました。今回の税制改正では、豊かな暮らしの実現と地域の活性化に向け、その一環として、住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保を目的とした施策が図られています。

例えば、新築住宅に係る税額の減額措置の延長や、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・拡充などです。また、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例が見直されました。

本特集では、住宅または住宅取得に関する主なものを取り上げて、解説いたします。

### 平成30年度税制改正

#### 延長 新築住宅に係る税額の減額措置(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間が2年間延長されます。

- 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

▶ 適用期限は平成32年3月31日まで延長

#### 【本特例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

	本特例がない場合	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)

#### 延長 認定長期優良住宅に係る特例措置(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間が2年間延長されます。

##### 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：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% ⇒ 戸建て：0.2%、マンション：0.1%

##### 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

▶ 適用期限は平成32年3月31日まで延長

## 延長 拡充

### 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置(登録免許税・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、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が2年間延長されます。併せて、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、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置が追加されました。

#### 登録免許税(買主)

税率を一般住宅特例より引き下げ

適用期限は平成32年3月31日まで延長

#### 不動産取得税(事業者)

一定の場合に\*1特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額\*2)する。

\*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

\*2 ①45,000円、②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%、のいずれが多い方を減額

適用期限は平成31年3月31日まで

#### 【特例措置の内容】

リフォーム工事(一定の質の向上)\*



●不動産取得税  
●登録免許税

●不動産取得税  
●登録免許税

住宅: 築年月日に応じ、一定額を減額  
(最大36万円) (~H31.3.31)  
敷地: 一定額を減額【拡充】

住宅: 所有権移転登記: 0.1%  
(本則2%、一般住宅特例0.3%)  
(H28.4.1~H32.3.31)【延長】

\* 耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

## 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特例措置(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の適用期限が2年間延長されます。

\*1 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  
\*2 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

適用期限は平成32年3月31日まで延長

#### 工事翌年\*1の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合
耐震	1/2減額
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	2/3減額

## 延長

### 居住用財産の買換え等に係る特例措置(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が2年間延長されます。

#### 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

→住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換え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）

##### ●居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

→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）

#### 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

→住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換え資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

▶ 適用期限は平成31年12月31日まで延長

## 延長

### 認定低炭素住宅に係る特例措置（登録免許税）

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、低炭素住宅の認定を受けた住宅等を新築又は取得した場合の登録免許税の特例措置の適用期限が2年間延長されます。

#### 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：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% ⇒ **戸建て：0.2%、マンション：0.1%**

▶ 適用期限は平成32年3月31日まで延長

## 延長

### 住宅及び土地の取得に係る特例措置（不動産取得税）

①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置の適用期限が3年間延長されます。

▶ 適用期限は平成33年3月31日まで延長

②住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限が3年間延長されます。

▶ 適用期限は平成33年3月31日まで延長

③新築住宅用土地を取得した時の土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額等の減額）について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を3年とする特例措置の適用期限が2年間延長されます。

▶ 適用期限は平成32年3月31日まで延長

## 変更

### 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の見直し（相続税）

小規模宅地等の特例は、個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額するものです。本特例の要件が次のとおり変更されます。

- ①持ち家に居住していない者に係る特定居住用宅地等の特例の対象者の範囲から、次に掲げる者を除外する。
- イ 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
  - ロ 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者
- ②貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く。）を除外する。
- ③介護医療院に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等について、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして本特例を適用する。

(注) 上記の改正は、平成30年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。ただし、②の改正は、平成30年4月1日前から貸付事業の用に供されている宅地等については、適用されない。

## 延長 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置(印紙税)

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限が2年間延長されます。

契約書記載金額	印紙税額	
	工事請負契約書	売買契約書
100万円超 200万円以下	400円( 200円)	2,000円(1,000円)
200万円超 300万円以下	1,000円( 500円)	
300万円超 500万円以下	2,000円(1,000円)	
500万円超 1,000万円以下		10,000円( 5,000円)
1,000万円超 5,000万円以下		15,000円(10,000円)
5,000万円超 1億円以下		45,000円(30,000円)
1億円超 5億円以下		80,000円(60,000円)
記載金額のないもの		200円

- \* 平成32年3月31日までは( )内の金額となる。
- \* 契約書記載金額100万円以下および5億円超の印紙税額は省略。

適用期限は平成32年3月31日まで延長

## 【フラット35】S、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の金利引下げ期間と幅

平成31年3月31日までの申込受付分に適用*1		
金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S(金利Bプラン)	当初5年間	
【フラット35】子育て支援型 【フラット35】地域活性化型*2	当初5年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%

- \* 1 【フラット35】Sおよび【フラット35】子育て支援型・地域活性化型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(<http://www.flat35.com/>)でお知らせします。
- \* 2 地域活性化型には、UIターンを契機とした住宅取得、コンパクトシティ形成による住宅取得、空き家活用による住宅取得があります。

国土交通省「平成30年度国土交通省税制改正概要」(平成29年12月)および財務省「平成30年度税制改正の大綱」(平成29年12月22日閣議決定)等をもとに紙面を作成しております。詳しくは、国税庁ホームページ、税務署または関係機関にお問合せください。