

平成27年度税制改正大綱(27. 1. 14閣議決定)の不動産に関する主な内容

項 目	税制改正大綱の内容	備 考
1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 (1) 非課税枠の延長・拡充	良質な住宅用家屋(※)の例 住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠 最大 1000万円 1500万円 1200万円 3000万円 1500万円 1200万円 消費税率 4% 10月1日(2029年)以降 31年6月末まで 1月～12月 1月～12月 1月～9月 10月～9月 10月～9月 10月～6月 26年 27年 28年 29年 30年 31年 (注1) 住宅は増税の半年前に契約すれば、引き渡しは29年4月以降でも増税前の税率が適用される。このため駆け込みはおおむね半年前までとなるので、28年10月まで非課税枠を一時的に縮小し、駆け込み需要を抑制する。 (注2) 反動減が始まる28年10月には非課税枠を引き上げる。	○ (※)良質な住宅用家屋には省エネ、耐震対応に加え、バリアフリー対応を追加する。 ○ 増改築等の範囲を拡充する。(大規模改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加)
(2) 相続時精算課税制度の特例措置の延長・拡充	適用期限の延長 31年6月30日まで延長する。(現行 26年12月31日まで) 適用対象の拡充 増改築等の範囲に、一定の省エネ、バリアフリー、給排水管等の工事を加える。	○ 内容 特定の贈与者から一定の住宅取得資金の贈与を受けた受贈者については、相続時精算課税制度の適用を受けることができる。

項 目	税制改正大綱の内容	現 行	備 考
2 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用期限の延長	適用期限を1年半延長する。 (31年6月30日まで)	29年12月31日まで。	①住宅ローン減税 年末のローン残高の1%を所得税から10年間控除 ②すまい給付金 所得に応じて、最大30万円 (消費税8%の場合)を給付 (参考) 与党合意における消費税10%の場合の給付額 最大50万円を給付
3 買取再販の住宅取得に係る特例措置の創設 (不動産取得税)	宅建業者が、 ・取得した既存住宅に増改築等を行ったうえ、2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例(備考欄)と同様の措置を2年間に限り講ずる。 (27年4月1日～29年3月31日)	なし	・耐震基準適合既存住宅に係る中古住宅取得の特例(評価額から下欄の額を控除) 築年月日 控除額(万円) ・S51.1.1～56.6.30 350 ・S56.7.1～60.6.30 420 ・S60.7.1～H1.3.31 450 ・H1.4.1～H9.3.31 1,000 ・H9.4.1～ 1,200
4 住宅に係る登録免許税の軽減措置の延長	適用期限を2年延長する。 (29年3月31日まで)	27年3月31日まで。(内容は以下のとおり) 本則 特例 ①所有権保存登記(50㎡以上) 0.4% 0.15% ②所有権移転登記(50㎡以上、中古住宅は築年数か耐震基準の要件有) 2.0% 0.3%(注1) ③抵当権設定登記(同上) 0.4% 0.1%(注1)(注2) (注1)長期優良住宅の新築等は、28年3月31日までの措置として0.1%(戸建て長期優良住宅移転登記は0.2%)に軽減 (注2)買取再販住宅取得時は、28年3月31日まで0.1%に軽減 参考:土地売買の所有権移転登記は、27年3月31日まで1.5%に軽減(本則2.0%)	

項 目	税制改正大綱の内容	現 行	備 考
5 特定空家等に係る土地 についての特例措置対 象からの除外 (固定資産税・都市計画 税)	空家等対策推進特別措置法に基づ く措置の勧告対象となった特定空家 等に係る土地について、住宅用地 に係る固定資産税・都市計画税の 課税標準の特例措置の対象から除 外する。 (空き家の除却等を促進する。)	住宅用地の特例措置 ・小規模住宅用地(200㎡まで) ・一般住宅用地(上記以外)	固定資産税 都市計画税 価格×1/6 価格×1/3 価格×1/3 価格×2/3
6 住宅及び土地の取得に 係る標準税率の特例措 置(不動産取得税)の延長	適用期限を3年延長する。 (30年3月31日まで)	27年3月31日まで。 特例措置 3% (本則 4%)	
7 宅地評価土地の取得に 係る課税標準額の特例 措置(不動産取得税)の 延長	適用期限を3年延長する。 (30年3月31日まで)	27年3月31日まで。 特例措置 ・不動産の価格×1/2を課税標準額 とする。	
8 サービス付高齢者向け住 宅供給促進税制の延長 (不動産取得税及び 固定資産税)	適用期限を2年延長する。 (29年3月31日まで) なお、固定資産税については、税額 について2/3を参酌して、1/2以上 5/6以下の範囲で市町村が条例で 定める割合を減額(5年間)	27年3月31日まで。 特例措置 (不動産取得税) 家屋:課税標準から1,200万円控除/戸 土地:家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税 率を乗じて得た額を軽減 (固定資産税) 5年間、税額について、2/3を減額 (※いずれも新築住宅に係る不動産取得税特例の要件緩和(40㎡→ 30㎡))	

項 目	税制改正大綱の内容	現 行	備 考
9 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例措置の延長(法人税等)	①適用期限を2年3か月延長する。 (29年3月31日まで) ②一部見直し ・買換え資産から機械装置を除外 ・圧縮率を一部見直し 80%→70%又は75%	26年12月31日まで。 特例措置 ・長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換え資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益についての課税の繰り延べを認める。	
10 土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長	適用期限を3年延長する。(30年3月31日まで)	27年3月31日まで。 本則 商業地等に係る原則税額 特例 評価額×条例で定める率※×税率(標準1.4%) ← → ※ 60～70% 減額	
11 Jリート、特例事業者等が取得する不動産に係る特例措置	不動産を取得する際の登録免許税、不動産取得税の特例措置を2年延長する(29年3月31日まで)とともに、物流施設及びその敷地についても適用対象とする。	27年3月31日まで。 ・登録免許税:Jリート・TMK 移転登記 20/1000 特例事業者 移転登記 20/1000 保存登記 4/1000 ・不動産取得税:Jリート・TMK 課税標準 3/5を控除 特例事業者 課税標準 1/2を控除 ・物流施設及びその敷地は適用対象外	本則 特例措置 20/1000 13/1000 20/1000 13/1000 4/1000 3/1000
12 消費税の引上げ時期の変更と軽減税率の導入	①消費税率10%への引上げ時期 29年4月1日とする。 ②軽減税率 税率10%時に導入する。 (対象品目等については検討)	27年10月1日から。 なし。	

政府の緊急経済対策(26. 12. 27閣議決定)の不動産に関する主な内容

項 目	緊急経済対策の内容	備 考
1 省エネ住宅ポイント制度の実施	(1)省エネ性能を持つエコ住宅の新築(※1) ・26年12月27日～28年3月31日までに着工したもの ・1戸当たり、300,000ポイント発行 (2)エコリフォーム(※2) ・26年12月27日～28年3月31日までに着工したもの ・1戸当たり、300,000ポイント限度 (耐震改修の場合、450,000ポイント限度) (3)省エネ性能を満たす完成済み新築住宅の購入(※3) ・26年12月26日までに建築基準法完了検査の検査済証が発行され、予算成立日以降に売買契約締結の新築住宅が対象	※1 トップランナー基準の戸建住宅等 ※2 外壁・屋根・天井又は床の断熱改修等 ※3 旧「住宅エコポイント制度」にはなかったもの (交換商品:ポイントを地域産品、商品券等と交換) 本制度は下記のように過去2度実施された「住宅エコポイント制度」とほぼ同じ。 ①21年12月8日～23年7月31日建築着工したものを対象に実施 ②23年10月21日～24年10月31日建築着工したものを対象に実施(「復興支援・住宅エコポイント」)
2 フラット35Sの金利引下げ幅の拡大等	(1)住宅金融支援機構によるフラット35Sにおける当初5年間(※1)の金利引下げ幅を、現行の年▲0.3%から、年▲0.6%に拡大する。(※2) (2)フラット35(買取型)の9割超融資について、現行、9割以下融資の場合と比べて上乗せしている金利を引き下げる。	※1 長期優良住宅等の特に性能が優れた住宅については当初10年間 ※2 27年1月時点の金利1.47%(一例) 1.47% → ▲0.3% = 1.17% → ▲0.6% = 0.87% (内容は、27年1月9日閣議決定された平成26年度補正予算案による。)