

令和元年度

良質な住宅・建築物の
取得・改修に関する支援制度等説明会

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策等

目次

1. 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策	P. 1
▪ 支援策の全体像.....	P. 2
▪ 住宅ローン減税の拡充.....	P. 3
▪ 贈与税の非課税措置.....	P. 4
▪ すまい給付金の拡充.....	P. 5
▪ 次世代住宅ポイント制度.....	P. 7
2. 令和2年度税制改正概要等について	P. 16

※ 本資料のうち、令和2年度事業に関する内容については、現時点での予定であり、今後変更になる可能性があります。

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策等

(1) 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

- ・支援策の全体像
- ・住宅ローン減税の拡充
- ・贈与税の非課税措置
- ・すまい給付金の拡充
- ・次世代住宅ポイント制度

(2) 令和2年度税制改正概要等について

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策について

支援策の全体像

消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、以下の支援策を講ずる。

①住宅ローン減税の拡充

控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)。

対象者:消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2020年12月末までに引渡しを受け、入居した方

②すまい給付金の拡充

対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。

対象者:消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得で、2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方

③次世代住宅ポイント制度の創設

一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行。

対象者:消費税率10%が適用される新築住宅の取得、リフォームで、原則として2020年3月末までに契約の締結・着工をした方

※上記の他、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

2

住宅ローン減税の拡充について(令和元年度税制改正)

① 制度の概要

- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除。
- 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除。

	控除対象 借入限度額	控除率	控除期間	控除限度額	住民税からの 控除上限額
消費税率8%又 は10%の場合	4,000万円 (5,000万円)	1.0%	10年間	400万円 (500万円)	13.65万円/年
その他の場合 (個人間売買で中古住宅 を取得した場合)	2,000万円 (3,000万円)	1.0%	10年間	200万円 (300万円)	9.75万円/年

※ ()内は新築・未使用の長期優良住宅・低炭素住宅の場合 ※ 2021年(R3)12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

【主な要件】 ①自らが居住するための住宅 ②引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居
③床面積が50㎡以上 ④合計所得金額が3,000万円以下 ⑤住宅ローンの借入期間が10年以上 等

② 拡充内容

- **消費税率10%が適用される住宅の取得等をした場合に、控除期間を延長。**
※ 増税負担分の範囲内で追加で税額控除

控除期間延長	各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間 (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) ※ 新築・未使用の長期優良住宅・低炭素住宅の場合は、借入金年末残高・建物購入価格の上限:5,000万円

※ 2019年(R1)10月1日から2020年(R2)12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

* なお、2021年(R3)1月以降でも、2021年(R3)12月31日までに居住の用に供した場合には、拡充前の措置(控除期間10年間)が適用される。

3

住宅取得に係る消費税負担増を緩和するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、**住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合、2021年末まで契約年に応じて以下の通り非課税措置を講じる。**

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅(※2)	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2016年(H28)1月～ 2019年(R1)3月			1,200万円	700万円
2019年(R1)4月 ～2020年(R2)3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年(R2)4月 ～2021年(R3)3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年(R3)4月 ～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

- (※1)消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。
 (※2)質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上)、②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅
 (※3)東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。
 ・2019年4月～2020年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方:質の高い住宅:3,000万円、左記以外の住宅(一般):2,500万円
 ・その他の期間に契約を行う方又は消費税率8%が適用される方若しくは個人間売買により既存住宅を取得した方:質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般):1,000万円
 また、床面積の上限要件(240㎡)は課さない。
 (※4)2019年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

※親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、**2021年(R3)12月31日までの贈与に適用される。**

4

すまい給付金の概要

令和2年度予算案:1,145億円

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象)
- 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

1. 給付額

【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

【消費税率10%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅(フラット35Sの基準に適合する住宅)

【中古住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

5

すまい給付金の申請時の留意点・よくある問合せ

1 申請時の留意点

- 新築住宅は「**施工中**に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅」が対象となるため、**着工前**に検査の申込みが必要となります。
- 中古住宅は「**中古住宅売買時**等に検査を受け、品質が確認された住宅」が対象となるため、**売買前**に検査の申込みが必要となります。
- 申請期限は引渡しを受けてから**1年3ヶ月**までとなります。

2 よくある問合せ

Q.住宅を夫婦で共有しています。すまい給付金は、それぞれ申請できますか？

A.申請可能ですが、それぞれの給付額は**登記上の持分割合**によって決定されますのでご注意ください。

$$\text{給付基礎額} \times \text{持分割合} = \text{給付額}$$

Q.申請書類や申請の手引きはどこで手に入りますか？

A. **すまい給付金のホームページ**(<http://sumai-kyufu.jp/>)に掲載されてます。もしくは全国に設置されている申請窓口でも入手することができます。申請窓口の所在などについては、**すまい給付金のコールセンター**(0570-064-186)へお問い合わせください。

6

次世代住宅ポイント制度の概要

令和元年度予算:1,300億円

1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2 ポイントの発行

「**環境**」、「**安全・安心**」、「**健康長寿・高齢者対応**」、「**子育て支援、働き方改革**」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : **1戸あたり上限35万ポイント**

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- ③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「◎ 優良ポイント」参照)

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : **1戸あたり上限30万ポイント**

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ(別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯:40歳未満の世帯、子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯

3 ポイントの交換対象商品等

「**環境**」、「**安全・安心**」、「**健康長寿・高齢者対応**」、「**子育て支援、働き方改革**」に資する商品等

4 ポイント発行申請の期間

ポイント発行申請の期間:2019.6～2020.3

7

次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計

1戸あたり上限35万ポイント

① 標準ポイント

①エコ住宅(断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)	
③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2~2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

8

次世代住宅ポイント制度と他の補助金の併用について

原則として、本制度と補助対象が重複する国の他の補助制度との併用はできません。なお、地方公共団体の補助制度については、国費が充当されているものを除き、併用可能です。具体的には、新築及びリフォームについて、それぞれ以下の通りとします。

【新築について】

住宅の本体工事の全部又は一部を対象とする国の他の補助制度との併用はできません。住宅の新築に係る代表的な補助制度との併用の取扱いについては次の通りです。

補助制度	併用可否
すまい給付金	○
住まいの復興給付金	○
外構部の木質化対策支援事業	○
解体工事への補助	○
被災者生活再建支援制度	○
住宅ローン減税等の税制優遇	○
地域型住宅グリーン化事業	×
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業	×
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化による住宅における低炭素化促進事業	×
サステナブル建築物等先導事業	×
家庭用燃料電池システム導入支援事業	×

9

次世代住宅ポイント制度と他の補助金の併用について

【リフォームについて】

住宅(外構含む。)のリフォーム工事を対象とする国の他の補助制度との併用はできません。

ただし、本制度で対象とするリフォーム工事の請負工事契約と、他の補助制度で対象とするリフォーム工事の請負工事契約が別である場合については、併用することができます。

住宅のリフォームに係る代表的な補助制度との併用の取扱いについては次の通りです。

補助制度	併用可否
キャッシュレス・消費者還元事業	○
すまい給付金	○
被災者生活再建支援制度	○
住宅ローン減税等の税制優遇	○
外構部の木質化対策支援事業	△
長期優良住宅化リフォーム推進事業	△
住宅・建築物安全ストック形成事業	△
地域型住宅グリーン化事業	△
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化による住宅における低炭素化促進事業	△
次世代省エネ建材支援事業	△
高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業	△
家庭用燃料電池システム導入支援事業	△
災害救助法に基づく住宅の応急修理制度	△

10

次世代住宅ポイント制度の申請期限について

○ポイント発行の申請期限は令和2年3月31日です。原則として令和元年度末までの契約・着工が対象となります。

○リフォームの工事完了後申請については、申請期限までに工事完了している必要があります。

○窓口申請、郵送申請で受付のタイミングが異なります。

<次世代住宅ポイントの対象となる期間等>

	注文住宅の新築 リフォーム		新築分譲住宅 の購入	完成済新築分譲 住宅※の購入
	10%	8%	10%	10%
対象 期間	契約日 <工事請負契約日> 平成31年4月1日 ～令和2年3月31日	契約日 <工事請負契約日> 平成30年12月21日 ～平成31年3月31日	契約日 <工事請負契約日> 平成30年12月21日 ～令和2年3月31日 <不動産売買契約日> 平成30年12月21日 ～令和2年3月31日	契約日 <不動産売買契約日> 平成30年12月21日 ～令和元年12月20日
	建築着工/ 工事着手日	令和元年10月1日 ～令和2年3月31日	工事請負契約日 ～令和2年3月31日	—
	引渡日	令和元年10月1日～	令和元年10月1日～	令和元年10月1日～

※平成30年12月20日までに建築基準法に基づく完了検査の検査済証が発行された新築分譲住宅

<建築着工/工事着手時期について>

災害等やむを得ない理由により、年度内に着工することが困難と認められる場合には、建築着工/工事着手の期限は令和2年6月30日になります。ただし、この場合でもポイント発行の申請期限は令和2年3月31日です。

※1,000万円未満のリフォーム工事について、災害等やむを得ない理由により工事の完了が遅れた場合における、工事完了の期限は令和2年6月30日になります。

11

申請の主な不備（新築）

	主な該当書類	不備内容	不備の分類
1	申請書	「本制度と補助対象が重複する国の他の補助制度と併用しておりません。」のチェックボックスが記入されていない。	記入不備
2	工事計画書／販売内容計画書	「国の他の補助制度と重複していないことを申請者に確認しました。」のチェックボックスが記入されていない。	記入不備
3	申請書	「完了報告予定時期」が記入されていない。	記入不備
4	申請書	「契約事業者担当者氏名」が記入されていない。	記入不備
5	住宅性能証明書	新築住宅の性能を証明する書類が添付されていない。	添付漏れ
6	工事計画書／販売内容計画書	日付の関係が正しくない、または日付の記入がない。（例：契約日と着工日等が逆転している。日付の記入がない）	記入不備
7	販売内容計画書	建築事業者名の記載・押印がない。（例：販売事業者-建築事業者間の請負契約書の提出もなく、計画書の欄に記載・押印がない）	記入不備
8	申請書	「契約事業者担当者住所」が記入されていない。	記入不備
9	工事計画書／販売内容計画書	販売内容計画書（分譲用）の不備。（例：新築住宅の性能や提出書類、設備設置の情報チェック欄に記載がない・記載に誤りがある）	記入不備
10	申請書	「契約事業者担当者連絡先」が記入されていない。	記入不備

※不備の多い順に記載

12

申請の主な不備（リフォーム）

	主な該当書類	不備内容	不備の分類
1	納品書	納品元（製造メーカー、流通事業者、販売店など）が発行する納品書であることが確認できない。（例：記入がない。施工業者と一致している。）	納品書不備
2	申請書	「契約事業者担当者氏名」が記入されていない。	記入不備
3	申請書	「契約事業者担当者連絡先」が記入されていない。	記入不備
4	本人確認書類	申請者の本人確認ができる書類が提出されていない。	添付漏れ
5	工事請負契約書 不動産売買契約書	工事請負契約書(不動産売買契約書)で発注者の押印、請負者の押印がない。	契約書不備
6	申請書	「本制度と補助対象が重複する国の他の補助制度と併用しておりません。」のチェックボックスが記入されていない。	記入不備
7	リフォーム工事計画書	「国の他の補助制度と重複していないことを申請者に確認しました。」のチェックボックスが記入されていない。	記入不備
8	工事請負契約書 不動産売買契約書	「工事請負契約書（不動産売買契約書）」が添付されていない。	添付漏れ
9	リフォーム工事計画書	「リフォーム工事証明書」が添付されていない。	添付漏れ
10	申請書	「契約事業者名」が記入されていない。	記入不備

※不備の多い順に記載

13

消費税率引上げに係る住宅対策について

	2018 (H30)				2019 (R1)				2020 (R2)				2021 (R3)			
	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
消費税率引上げ					(4月1日) (10月1日) 経過措置指定日 税率引き上げ (指定日の前日が 8%適用期限) (10%)											
次世代住宅ポイント制度 (H30.12閣議決定)					新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 商品と交換可能なポイント付与 ※1											
住宅ローン減税 ◎控除期間の延長 (R1税制改正)									控除期間: 3年間延長 (建物購入価格の消費税2%分の 範囲で減税)							
住宅ローン減税 ◎借入限度額の引上げ (H25税制改正)	控除対象借入限度額: 長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円、一般住宅4,000万円 ※拡充前: 長期優良住宅・低炭素住宅3,000万円、一般住宅2,000万円															
すまい給付金 (H25.10閣議決定)	給付額: 最大30万円 (収入額の目安510万円以下)				給付額: 最大50万円(収入額の目安775万円以下) まで拡充 ※2											
贈与税非課税措置 (H27税制改正)	非課税枠: 質の高い住宅は 1,200万円(一般の住宅は700万円) (下図参考)				非課税枠: 質の高い住宅は最大3,000万円(一般の住宅は2,500万円)まで拡充 ※2020年4月以降は段階的に非課税枠を引下げ(下図参考) ※2											

※1 2019年3月31日以前に契約等を行ったものも一部対象

※2 2019年4月1日から9月30日までに契約した場合、引渡しが2019年10月1日以後であれば拡充措置が適用

※3 質の高い住宅は、以下のいずれかの住宅
①耐震性の高い住宅 ②省エネ性の高い住宅
③バリアフリー性の高い住宅
・質の高い住宅以外の一般住宅については、
右記非課税枠から500万円を差し引いた額

1,200万円	3,000万円	消費税率10%が適用される者 上記以外の者
	1,200万円	
	1,500万円	
	1,000万円	1,200万円 800万円

2019.4.1(H31)

2020.4.1(R2)

2021.4.1(R3)

2021.12.31(R3) 14

支援策広報用チラシ

国土交通省からのお知らせ

マイホームを買った人も
これから買う人も
ご存知ですか?

**最大50万円が受け取れる
「すまい給付金」** 入居後の申請を
お忘れなく!

「すまい給付金」2つのポイント

- 収入に応じて**最大50万円がもらえます**
- 入居後すぐに申請ができます**

申請期間は引渡しから1年3ヶ月以内です。
※住宅ローン減税と併用できます。あわせてご確認ください。

「わたしは
もらえるの?」
といった具体的な疑問
から、申請書の入手方法
記入サポートまで
何でもお答え
します。

0570-064-186
9時~17時(土日・祝日を除く) すまい給付金事務局

申請には条件があります。ナビダイヤルまでお気軽にお問い合わせください

ナビダイヤル
0570-064-186
9時~17時(土日・祝日を除く) 045-330-1904

詳細は裏面をご覧ください

消費税率10%への引上げ後の住宅取得に
メリットが出る支援策を用意!

正しく知って
賢く使おう!

【消費税率の引上げに伴う4つの支援策】

- 住宅ローン減税の控除期間が3年延長**
(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))
- すまい給付金が最大50万円に
対象者も拡充** (収入に応じて10万~40万円の増額)
- 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当
次世代住宅ポイント制度**
- 贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡充**
(現行は最大1,200万円)

併用可能です!

詳細は裏面をご覧ください

次世代住宅ポイント

次世代住宅ポイントの申請は
お済みですか?

申請は令和2年
3月31日まで!

早く申請して!

あっ、申請
忘れてた...

次世代住宅ポイントとは

- 合 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当
のポイントが発行されます。
若者・子育て世帯がリフォームを行う場合にポイントの特典あり
- 合 ポイントは、様々な商品*に交換できます。
- 合 すまい給付金や住宅ローン減税と併用できます。

*ポイント交換可能な商品は随時追加されています。具体的な商品の取扱いについては、事務局ホームページをご覧ください。

次世代住宅ポイント発行の申請期限は令和2年3月31日です。
原則として令和元年度末までの契約・着工が対象となります。
※申請書に提出した内容と一致しない場合は、申請書の提出が有効となりません。
申請期限が満了しても、事務局に申し込めば延長します。(事務局の発行状況は事務局ホームページで随時ご確認下さい)

申請期限等の詳細は裏面へ▶

※消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000036.html

(1) 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

- ・支援策の全体像
- ・住宅ローン減税の拡充
- ・贈与税の非課税措置
- ・すまい給付金の拡充
- ・次世代住宅ポイント制度

(2) 令和2年度税制改正概要等について

16

令和2年度税制改正概要(住宅関係)

結果	特例措置	税目
延長	○新築住宅に係る税額の減額措置 ※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	固定資産税
延長	○住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置 ※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 ①所有権の保存登記:本則0.4% → 0.15% ②所有権の移転登記:本則2.0% → 0.3% 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% → 0.1%	登録免許税
延長	○認定長期優良住宅に係る特例措置 ※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り ・登録免許税(所有権保存登記):一般住宅0.15% → 0.1% 等 ・不動産取得税:課税標準から1,300万円控除(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→5年、マンション5年→7年)	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	○認定低炭素住宅に係る特例措置 ※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り (所有権保存登記)一般住宅:0.15% → 0.1% (所有権移転登記)一般住宅:0.3% → 0.1%	登録免許税
延長	○居住用財産の買換え等に係る特例措置 ※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税

17

令和2年度税制改正概要(住宅関係)

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:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	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
----------	---	------

新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

特例の内容

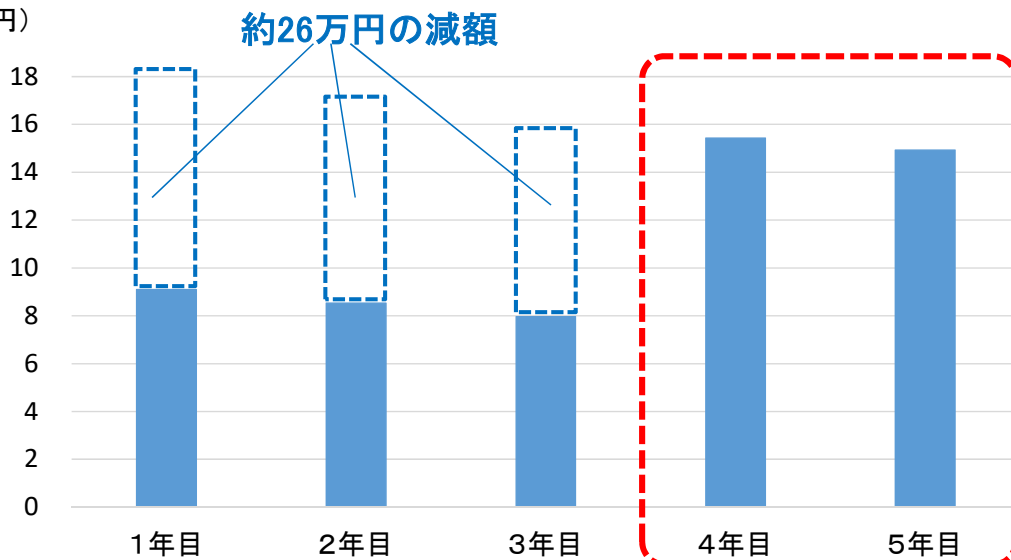
住宅を取得される方の初期負担の軽減などを図るため、新築住宅の固定資産税を3年間(中高層耐火建築物(マンション等)である住宅は5年間)、1/2に減額。

→2000万円の戸建住宅を新築した場合、3年間で約26万円の固定資産税が減額。

→一方で、4年目以降は特例措置が適用されず「本来の税額に戻る」ため、制度の内容を正しく理解することが必要。

※ 固定資産税減額のイメージ

(万円)



本来の税額に戻る
(4年目から「増税」
されるわけではない)

※住宅価格2000万円(課税標準額1300万円と想定)の戸建住宅を新築した場合の住宅部分にかかる固定資産税額について試算
※試算にあたっては、経年減点補正率を考慮

認定低炭素住宅に係る特例措置について

特例の内容

- <所得税の特例>
 - 住宅ローン減税: 居住を開始した年から10年間で最大合計500万円を所得税額等から控除
又は
 - 投資型減税: 居住を開始した年の所得税額から最大で65万円控除
- <登録免許税の特例>
 - 認定低炭素住宅を登記する際の登録免許税率を軽減(保存登記: 0.15% → 0.1%、移転登記: 0.3% → 0.1%)

○ 事業者の皆様からも、住宅を購入される方に対して、認定低炭素住宅に関する上記の「特例の内容」について、是非ご案内をよろしくお願ひします。

○ なお、登録免許税の特例を受けるためには、新築から1年以内に登記を行う必要があります。登記の際にはいくつか書類を提出する必要がありますので、司法書士や住宅を購入される方と連携して、タイミングを逃さないようお願ひします。

<平成30年度の実績>

登録免許税の特例(保存登記)	2,426件
(参考)低炭素住宅の認定	5,828件

登録免許税の特例は、認定実績と比べて、適用件数が非常に少ない

低炭素住宅の認定を取得された方へ
税制上の特例制度に関するご案内
低炭素住宅を新築・取得された方は、一定の要件を満たす場合、所得税と登録免許税について、一般の住宅の場合よりさらに軽減する特例が利用可能です。

<所得税の特例>

○住宅ローン減税
居住を開始した年から10年間で最大合計500万円を所得税額から控除
又は

○投資型減税
居住を開始した年の所得税額から最大で65万円控除

<登録免許税の特例>

認定低炭素住宅を登記する際の登録免許税を軽減
保存登記: 0.15% (一般住宅) → 0.1%
移転登記: 0.3% (一般住宅) → 0.1%

<手続に当たっての留意点>
○特例を利用する場合に必要となる「住宅用家屋証明書」については、「認定低炭素住宅」としての証明を申請することが必要です。



- 登録免許税を納付する際には、認定低炭素住宅の税率による金額で納付して下さい。
- 登録免許税の特例を受けるためには、新築または取得から1年以内に登記を行う必要があります。

認定低炭素住宅に係る特例措置のご案内について、チラシを作成しております。国土交通省HPに掲載しておりますので、是非ご活用ください。

コチラから周知用チラシをダウンロードできます

<http://www.mlit.go.jp/common/001320448.pdf>

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置について

特例の内容

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個人が取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減 : 一般住宅0.3% → 0.1%

○ 事業者の皆様からも、買取再販住宅に関する上記の「特例の内容」について、是非ご案内をよろしくお願ひします。左記の通りチラシを作成しておりますので、是非ご活用ください。

○ なお、登録免許税の特例を受けるためには、買取再販住宅の取得から1年以内に登記を行う必要があります。登記の際にはいくつか書類を提出する必要がありますので、司法書士や住宅を購入される方と連携して、タイミングを逃さないようお願ひします。

<平成29年度の実績>

登録免許税	202件
不動産取得税	3,808件

登録免許税の特例は、不動産取得税の特例と比べて、適用件数が非常に少ない

令和元年度に買取再販住宅の取得をお考えのみなさまへ

家屋の所有権の移転登記に対する
登録免許税が軽減されます

軽減税率
0.3% → 0.1%

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、所有権移転登記に係る登録免許税の税率が、一般の住宅を取得した場合の税率より軽減されます。
※ 特例措置の適用を受けるためには、住宅が、個人の居住用であること、床面積が50㎡以上であること等の要件があります。要件を満たしているかどうかを、あらかじめ宅地建物取引業者にご確認ください。

- 登録免許税の軽減措置を受けるまでの流れ
- STEP 1 まずは「増改築等工事証明書」を準備します。
 - STEP 2 必要書類をそろえて「住宅用家屋証明書」の発行を受けます。(※発行の際には「増改築等工事証明書」(写しでも可)が必要になります。)
 - STEP 3 所有権の移転登記の申請時に「住宅用家屋証明書」を法務局に提出します。
- ご注意! 登録免許税の軽減措置を受けるための「住宅用家屋証明書」は、所有権の移転登記の申請と、同時に、法務局へ提出する必要があります。

軽減措置について詳しく知りたい方は
「住宅買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置」のページをご覧ください
https://www.mlit.go.jp/fukukerhu/fuse/fukukerhu_fuse_h2_00002494.pdf

事業者のみなさまが、買主の方から、不動産取得税の特例の申請の際に必要な書類(住民票等)を提供していただく際に、買主の方に本特例を説明する場面でも、ご活用いただけます!

コチラから周知用チラシをダウンロードできます

<http://www.mlit.go.jp/common/001308075.pdf>

特例の内容

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームを行った住宅の固定資産税を1年間、一定割合減額。

耐震：1/2減額、バリアフリー：1/3減額、省エネ：1/3減額、長期優良住宅化リフォーム：2/3減額

- 事業者の皆様からも、リフォームを行われる方に対して、リフォーム促進税制に関する上記の「特例の内容」について、是非ご案内をよろしく申し上げます。

ご案内にあたってお願いしたいポイント

- ① リフォーム促進税制については、(一社)住宅リフォーム推進協議会がガイドブックを作成しております。HPIに掲載しておりますので、是非ご活用ください。(URLは後ページをご参照ください。)
- ② リフォームに関する支援策として、
 - ・所得税の特例措置
 - ・次世代住宅ポイント制度等の補助金との併用が可能です。
 (ただし、所得税の特例措置については、工事費用から補助金等の金額を差し引く必要があります。)

固定資産税の特例と合わせて、多くの支援策が受けられるよう、是非ご案内をよろしく申し上げます。



対象となる工事

- 共通
 - 50万円以上の工事(ただし、工事費用から補助金等の金額を差し引く必要があります。(耐震改修を除く。))
- 耐震
 - 現行の耐震基準に適合する工事(既に現行の耐震基準に適合した住宅の耐震性を向上させる工事也可)
- バリアフリー
 - 通路の拡幅、手すりの取り付け、段差の解消等の工事
- 省エネ
 - 居室の窓の断熱改修工事(窓1枚の改修でも可)
 - 改修した部位が現行の省エネ基準に新たに適合
- 長期優良住宅化リフォーム
 - 耐震改修又は省エネ改修工事
 - 増改築による長期優良住宅認定を取得

【その他】

- ・特例を受けるために必要な「増改築等工事証明書」の書式は、国土交通省HPIに掲載しております。証明書の記載方法については、(一社)住宅リフォーム推進協議会の「税制の手引き」をご覧ください。(URLは後ページをご参照ください。)
- ・工事完了から3ヶ月以内の申請が必要ですので、ご注意ください。

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税・ローン利用者向け) ~R3.12

- ⇒ 一定の増改築等を行った場合、住宅ローンの年末残高の1%を10年間所得税額等から控除(10年以上のローンが対象)
- ⇒ 消費税率10%が適用される一定の増改築等をして、R1.10.1~R2.12.31の間に居住の用に供した場合は、控除期間を10年間から13年間に延長し、リフォーム費用の額(上限4,000万円)の消費税2%分の範囲で更なる減税を実施

居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
H26.4~R3.12	4000万円	1.0%	10年間	400万円

所得税(投資型・現金購入者向け) ~R3.12

- ⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか+耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~R3.12

- ⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン限度額	控除率	最大控除額(5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化リフォーム【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円
その他工事	2.0%分と合計して1,000万円	1.0%	(250万円×2%×5年=25万円) (750万円×1%×5年=37.5万円)

固定資産税 ~R4.3

- ⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム(耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(*) 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の耐震改修は2年間1/2減額(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。
※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

各制度のHPについて

住宅に係る税制については、制度の内容や申請に必要な書類を以下URLに掲載しております。

○令和2年度税制改正概要

<http://www.mlit.go.jp/common/001320138.pdf>



○住宅に係る各税制の概要

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html



<増改築等工事証明書>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000026.html



24

各制度のHPについて

○消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000036.html



<次世代住宅ポイント制度について>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000170.html



○(一社)住宅リフォーム推進協議会

<http://www.j-reform.com/>



<住宅リフォームガイドブック> http://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html



<住宅リフォームの税制の手引き> <http://www.j-reform.com/zeisei/#honpen>



25

新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

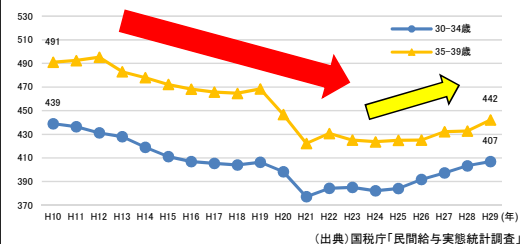
住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

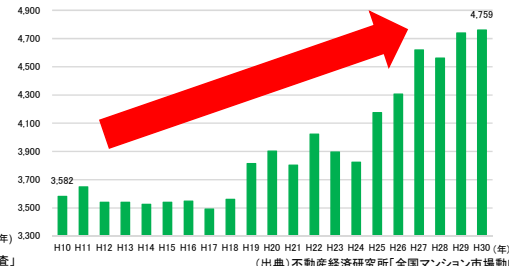
住宅取得に係る負担軽減の必要

- 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。

30歳代の平均年収推移



全国のマンション価格の推移



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)

26

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)

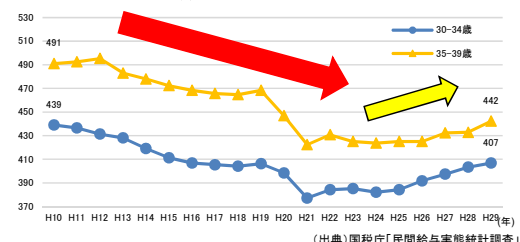
住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

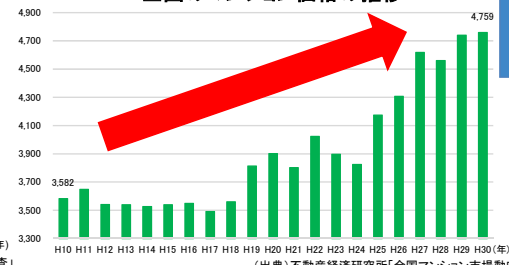
住宅取得に係る負担軽減の必要性

- 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。

30歳代の平均年収推移



全国のマンション価格の推移



○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

27

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**

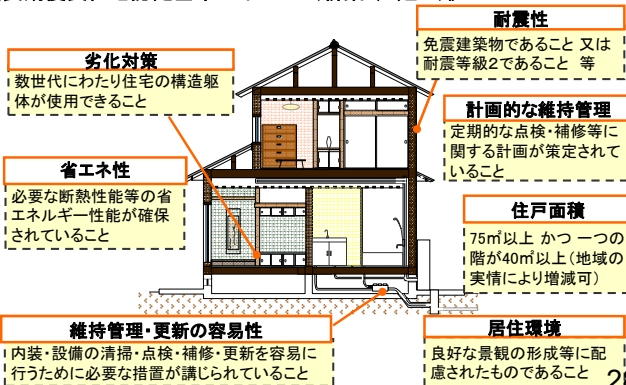
結果

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)》



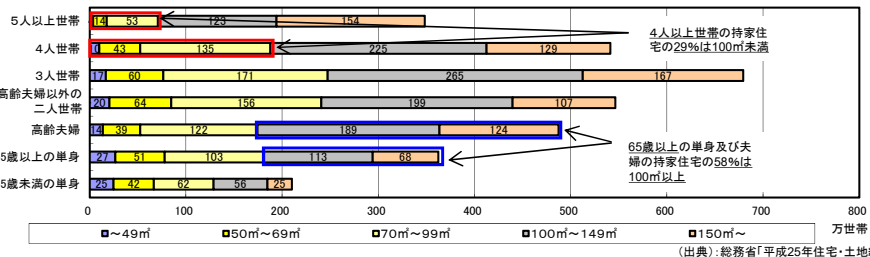
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

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

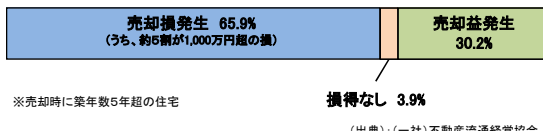
世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる



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



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

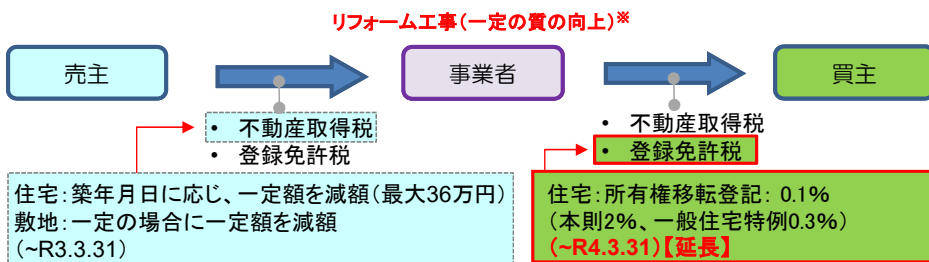
- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて、平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

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。

30

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

洗面所入口の拡幅工事
壁を一部解体し、出入口を拡幅
段差解消

耐震リフォームのイメージ

共同住宅(外付けフレーム補強)
戸建住宅(筋交いの設置等)

長期優良住宅化リフォームの認定基準

- 耐震性の確保
- 省エネルギー性の確保
(木造戸建住宅の場合)
- 劣化対策
- 維持管理・更新の容易性の確保

省エネリフォームのイメージ

高断熱窓に取替え
複層ガラス
板ガラス
スペーサー
乾燥剤
封着剤

31

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。



地震により倒壊した大規模建築物

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



倒壊し避難路を塞いだ建築物

- 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。

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)

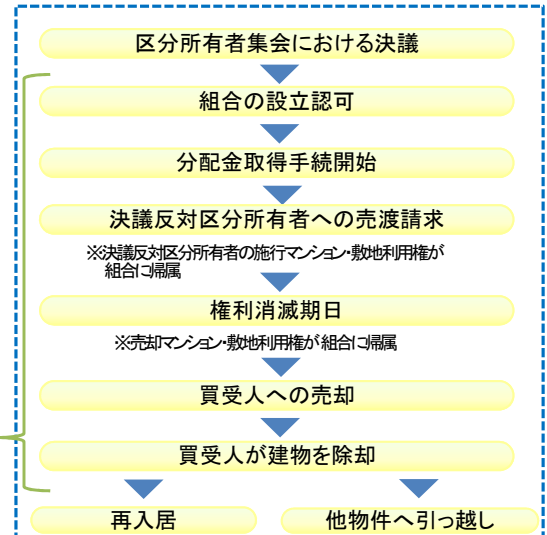
法人税・法人住民税・事業税・事業所税

- 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



○ 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。

