

平成26年度

# 税制改正大綱の概要

～消費税率引き上げの影響を考慮し、  
各種特例の適用期限の延長が実現～



公益社団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人  
全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)と公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会(全宅保証)は、平成24年4月より公益社団法人として、安全・安心な不動産取引の推進、良質な住宅ストック形成、不動産に関する普及啓発、人材育成等、消費者保護を目的とした各種公益目的事業を実施しております。

消費税が平成26年4月より5%から8%に引上げることが正式に決まりましたが、消費税を含む各種税制の動向は国民の住生活環境に大きな影響を与えることから、全宅連では都道府県宅地建物取引業協会(宅建協会)とともに、関係各方面に対し、国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・取引促進のための提言活動を行って参りました。

その結果として、平成26年度税制改正大綱においては、新築住宅に係る固定資産税の減額措置、住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置、特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置等、各種特例措置の延長がなされた他、住宅ストックの有効活用方策として、既存住宅の買取り再販の特例措置については、消費者に係る登録免許税について一部軽減措置が講ぜられました。

このような成果を得ることができましたことも、皆様方のご協力によるものでありこの場を借りて御礼申し上げます。

今後も、消費税率が10%になる際に消費者への負担が過度にならないよう必要な提言を行うほか、国民生活の安定向上の観点から各種要望活動を続けてまいります。

全宅連並びに全宅保証は、宅建協会や会員各位と連携のうえ、消費者利益の擁護と安全・安心な不動産取引の推進を目指して、国民の住生活の安定向上に寄与する所存であります。



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

# 平成26年度税制改正大綱のポイント

## 1. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（平成28年3月31日）延長されます。

（新築住宅に係る固定資産税の減額措置）

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

## 2. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

（居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度）

住宅の買換えで譲渡損失が生じた場合であって、買換資産について住宅ローン残高がある場合には、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）できる制度

## 3. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

（特定住宅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、譲渡資産について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）できる制度

## 4. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

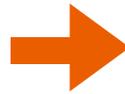
買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が創設されます。（適用期限：平成26年4月1日～平成28年3月31日まで）

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例 0.3%）



## 5. 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における税制特例措置の適用

**【現行】**  
耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に、税制上の各種特例措置が受けられない。



**【改正案】**  
左記の場合耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置の適用が可能。

- (対象となる税制特例措置)
- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
  - 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
  - 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
  - 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

(参考) 上記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

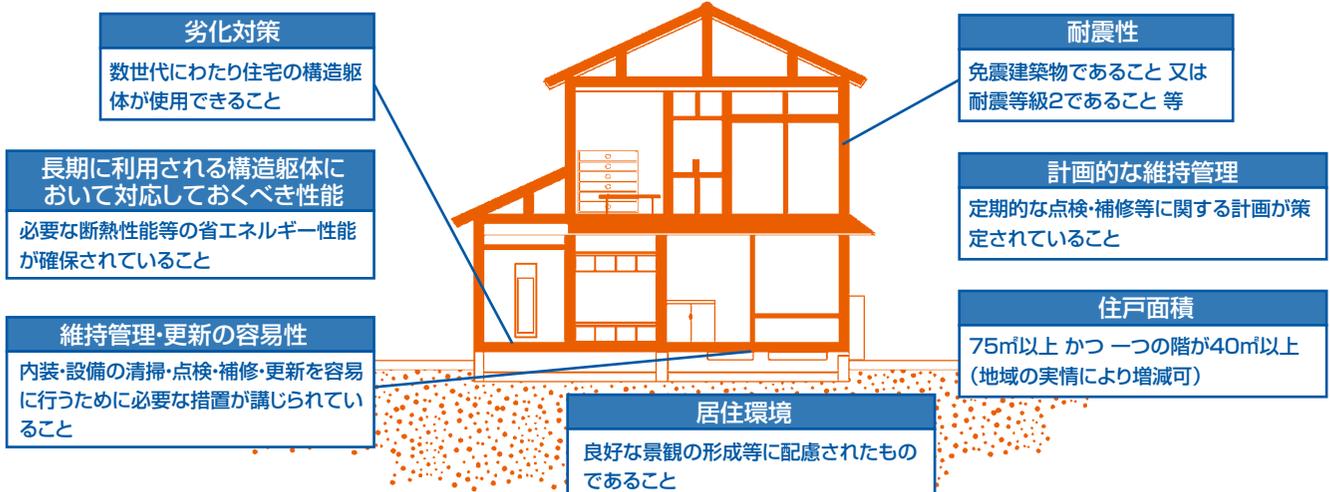


## 6. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の延長

適用期限を平成28年3月31日まで2年延長

<b>登録免許税</b>	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：0.2% マンション：0.1%
<b>固定資産税</b>	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
<b>不動産取得税</b>	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

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建)》



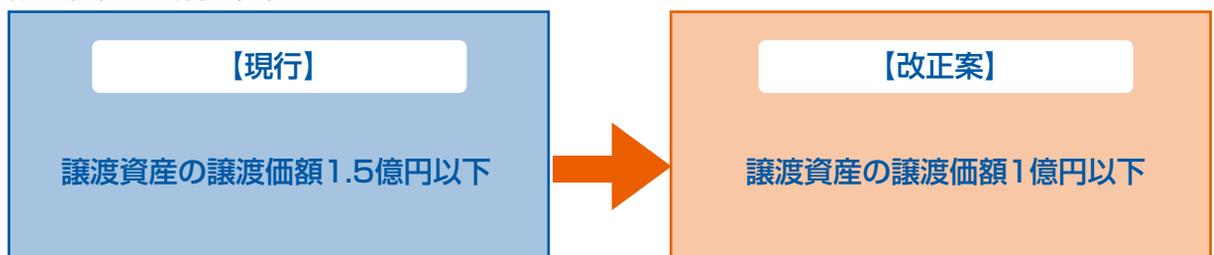
## 7. 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置及び新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年を経過した日とする不動産取得税の特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置について、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限が平成28年3月31日まで2年間延長されます。

## 8. 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度が譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円（現行：1.5億円）に引き下げた上で適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

譲渡価額の要件を見直し



## 9. その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例  
・・・適用期限を3年延長
- ② 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置  
・・・平成29年3月31日まで3年3ヶ月延長
- ③ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置  
・・・適用期限を2年延長
- ④ 市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例  
・・・一部要件を見直しの上、適用期限を3年延長

## 10. 既存建築物（非住宅）の耐震改修投資促進のための特例措置の創設

改正耐震改修促進法（平成25年11月施行）に基づき耐震診断が義務付けられる建築物（非住宅）について、以下の特例措置が講じられる制度が創設されます。

### （法人税・所得税）

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却ができる制度が創設。

### （固定資産税）

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する制度が創設（但し、改修工事費の2.5%が限度）。

## 『消費税引上げに伴う住宅取得に係るすまいの給付金』

平成25年10月1日にすまい給付金制度について閣議決定されました。12月12日に補正予算についても閣議決定されておりますが、今後必要な措置をおこなったうえで、実施される予定です。なお、平成27年10月1日に消費税率が10%に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとされる予定です。

## すまい給付金

### ポイント

- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- 申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

自らが居住する住宅の取得に際し、引上げ後の消費税率が適用される方に給付金が支払われる新しい制度です。新築住宅はもちろん、中古住宅も対象となります。ただし、指定の検査を受けるなど、住宅の品質や耐震性が確認できることが条件です。



### ① 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満は切り捨て)が給付されます。

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

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書<sup>\*1</sup>に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1.個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

#### ● 消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額 <sup>*2</sup>	給付基礎額
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

※2.神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

#### ● 消費税率10%の場合<sup>\*3</sup>

収入額の目安	都道府県民税の所得割額 <sup>*2</sup>	給付基礎額
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:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。  
※3.平成25年6月26日の与党合意に基づく給付基礎額です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

### 例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円(=20万円×50%)

→ 奥様の給付額は、9万円(=30万円×30%)

→ 父親は、給付なし(居住していないため)

それぞれ申請

## ② 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅 <sup>※1</sup>	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自らが居住する</li> <li>●床面積が50㎡以上</li> <li>●工事中の検査により品質が確認された次の住宅               <ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>②建設住宅性能表示制度を利用等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●売主が宅地建物取引業者である</li> <li>●自らが居住する</li> <li>●床面積が50㎡以上</li> <li>●売買時等の検査により品質が確認された次の住宅               <ul style="list-style-type: none"> <li>①既存住宅売買瑕疵保険<sup>※3</sup>に加入</li> <li>②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul> </li> </ul>
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>●フラット35Sの基準<sup>※2</sup>を満たす</li> <li>●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>●収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>●収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>

※1 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅 ※2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可変性のいずれかに優れた住宅

※3 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

## トラブルを避けるためにも、契約時に必ず消費税率を確認しましょう

お問い合わせ先	<b>すまい給付金 準備事務局</b>	ナビダイヤル: <b>0570-064-186</b> (9~17時、土・日・祝を含む) * PHSや一部のIP電話からは <b>045-330-1904</b> 通話料がかかります	<a href="http://sumai-kyufu.jp">http://sumai-kyufu.jp</a>
---------	-------------------------	--	---

※名称などが変更される場合があります。

<b>その他住宅に関するお問い合わせやトラブルのご相談は、住まいのダイヤルまで</b>	ナビダイヤル: <b>0570-016-100</b> 10~17時(土・日・祝・休日除く) * PHSや一部IP電話から <b>03-3556-5147</b> (有料)
---	--

※東日本大震災による被災者の方が、住宅を再取得する場合には、別の給付措置が講じられることとなっています。

## ◎消費税の軽減税率について

**消** 費税の軽減税率制度については、税率10%時に導入とされております。

住宅については未定ですが、今後、社会保障を含む財政上の課題と合わせ、対象品目の選定、区分経理等の制度整備、具体的な安定財源の手当、国民の理解を得るためのプロセス等、軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、平成26年12月までに結論を得るとされております。

また社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律に基づき、課税の透明性公平性を図るため消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率が見直され、不動産業については40%(第6種)とされることとなりました。

(※平成27年4月1日以後に開始する課税期間について適用)

### 注意

本パンフレットの内容は、平成26年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案であります。  
 税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

## 平成26年度税制改正大綱のポイント

平成26年1月15日発行  
 編集・発行 / (公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
 (公社)全国宅地建物取引業保証協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
 全宅連会館 Tel. 03-5821-8111 (代)  
 03-5821-8113 (直通)