

平成27年度 税制改正大綱の概要

～住宅取得マインドの喚起、実る提言活動の成果～



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



平成27年度の税制改正は、急遽実施されることとなった衆議院総選挙の影響で、大綱の決定が大幅にずれ込みました。

年末ぎりぎりまで予断を許さない状況が続きましたが、粘り強い要望活動の結果、

- 住宅取得資金等贈与制度の拡充
- 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の軽減措置
- 特定事業用資産の買換特例制度、固定資産税の負担

調整措置、その他各種特例措置の適用期限延長等、本会が重点的に要望した事項はほぼ満点に近い状態で改正案に盛り込まれました。

特に、中古住宅を買い取り一定のリフォームを施して消費者に提供する「買取再販」に係る特例措置は、本会が

永年要望してきた案件であり、これにより消費者への良質な中古住宅の供給が一層促進されるものとして大いに期待をしております。

また、消費税率引き上げ延期への対応策として、住宅ローン減税とすまい給付金の適用延長もあわせて措置されており、景気の牽引役である住宅分野に対し最大限の配慮がなされた内容となっています。

今回このような結果を得られましたのも皆様方のご理解ご協力の賜物であり、この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

今後も国民の皆様方の利益擁護・安心安全な不動産取引をさらに推進するため、一層の努力をして参ります。



(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27年度税制改正大綱のポイント

1. 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税制度の延長及び拡充

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度について、以下のとおり拡充のうえ適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。

(1) 非課税限度額を以下のとおり拡充。

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	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成26年(現行)			1,000万円	500万円
平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月～28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～31年6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、個人間売買により中古住宅を取得し、消費税が非課税となる方。
- (※2) 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。
- ・平成28年10月～29年9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：質の高い住宅：1,500万円、左記以外の住宅(一般)：1,000万円
- (※3) 平成27年1月から平成28年9月に「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。(平成27年に1,500万円の贈与を受けて住宅を取得し、その後平成29年6月に、さらに贈与を受けてリフォームするようなケースが典型的な事例です。)

(2) 「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充。(下線部が変更点)

【現行】

①省エネルギー性の高い住宅
(省エネルギー対策等級 4)

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)

のいずれかの性能を満たす住宅

➡

【拡充後】

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)

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)

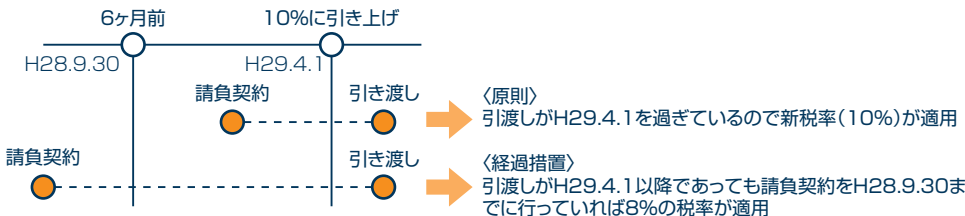
③バリアフリー性の高い住宅
(高齢者等配慮対策等級 3 以上)

のいずれかの性能を満たす住宅

(3) 本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充。
(現行の大規模増改築、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)

(参考)

- 請負契約に係る消費税率の適用関係(消費税率引き上げによる経過措置)
消費税の税率が平成29年4月から10%に引き上げられる予定ですが、建物の建築は、契約して引渡しまでに長期に渡ることが多く、この場合には、税率がいつの時期のものが適用されるかが問題となります。
原則は、引渡時期が平成29年4月1日以降の取引の場合は新税率(10%)が適用されますが、例外的な取扱いとして、平成28年9月30日(指定日)までに請負契約を行った場合には引渡し平成29年4月1日以後になっても、旧税率(8%)が適用されるということになります。



●売買契約の場合の適用関係（原則どおり引渡時期で判断）

	契約時期	引渡時期	消費税率
分譲業者等から購入する場合	契約時期にかかわらず	平成 29 年 3 月 31 日以前	8%
		平成 29 年 4 月 1 日以降	10%
個人間売買（仲介）	消費税非課税		

2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の創設

買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定のリフォーム後、消費者に販売する場合において、買取再販事業者の取得に係る不動産取得税を軽減する措置が創設されます。

- 買取再販事業者が中古住宅を買い取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。
- 具体的には、中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除。
（適用期間：平成27年4月1日～平成29年3月31日）

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

リフォーム工事(一定の質の向上)※

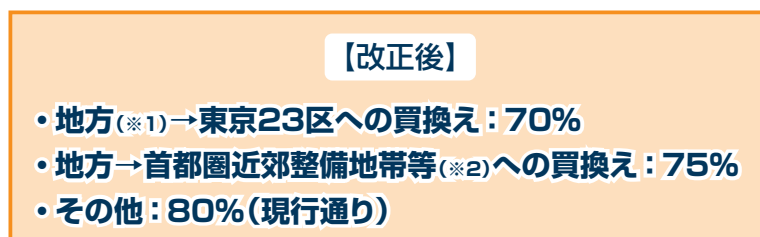
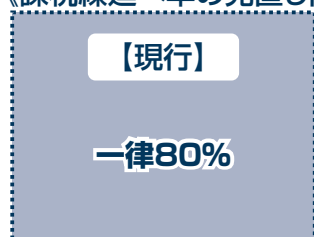


※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

3. 特定の事業用資産の買換特例措置の延長

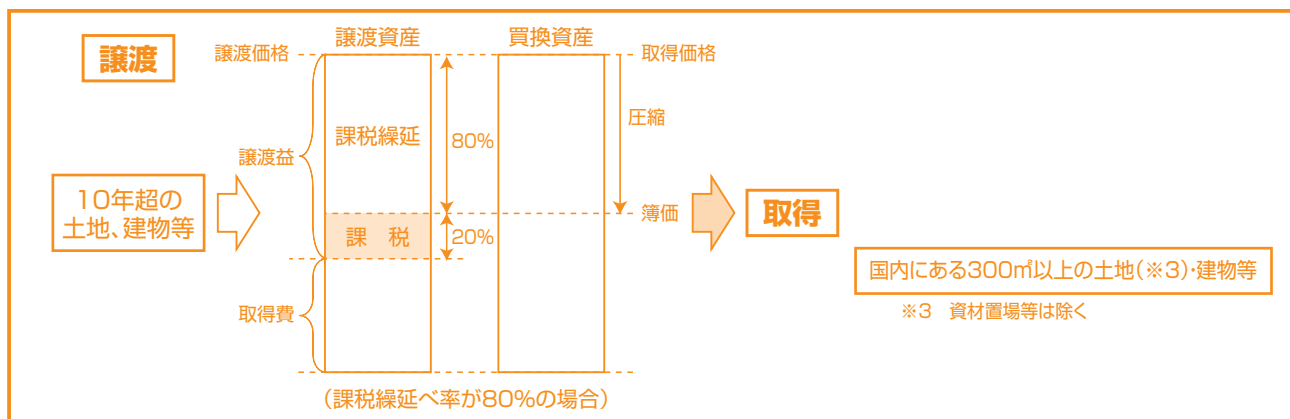
所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、当該譲渡益について課税の繰延べを認める特例措置の適用期限が、平成29年3月31日まで2年3ヶ月間延長されるとともに、課税繰延べ率が以下のとおり見直されます。

《課税繰延べ率の見直し内容》



※1 東京23区及び首都圏近郊整備地帯を除いた地域

※2 東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部



4. 住宅ローン減税、すまい給付金等の適用時期の延伸

平成27年10月に予定されていた消費税率10 % への引上げが1年半延期されたことに伴う対応として、住宅ローン減税、すまい給付金の適用時期が平成31年6月末まで1年半延伸されます。

住宅ローン減税

【制度の概要】

・ 自らが居住する住宅の取得に際して引上げ後の消費税率（8%または10%）が適用される方に対し、年末のローン残高の1%を所得税（一部、翌年の住民税※1）から10年間控除。

控除対象 借入限度額※2	控除率	控除 期間	所得税からの 控除限度額※2	住民税からの 控除上限額
4,000万円 (5,000万円)	1.0%	10年間	400万円 (500万円)	13.65万円／年



なお、消費税が課税されない個人間売買の場合には、以下の控除額が適用されます。

【消費税が課税されない個人間売買の場合】

控除対象 借入限度額※2	控除率	控除 期間	所得税からの 控除限度額※2	住民税からの 控除上限額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	10年間	200万円 (300万円)	9.75万円／年

※1 前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除
※2 () 内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

すまい給付金

- ・ 引上げ後の消費税率が適用される方のうち、比較的所得が低いため住宅ローン減税の効果が限定的な方に対し、その所得に応じて最大30万円(消費税率8%の場合)を給付する制度。
- ・ 平成31年6月の入居まで適用。

【消費税率 8%の場合】

収入額の目安※	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

※実際の給付額は、市区町村が発行する課税証明書の住民税(都道府県)所得割額に基づき決定

※消費税10%時の給付額については、以下、与党合意を踏まえた金額となる予定です。

【(参考)与党合意における消費税率10%の場合の給付額】

収入額の目安※	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

- 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（ただし別途要件あり）

5. 各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- ① 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
・・・平成29年3月31日まで2年延長

(住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率)

- 所有権の保存登記 本則：0.4% → 特例：0.15%
- 所有権の移転登記 本則： 2% → 特例：0.3%
- 抵当権の設定登記 本則：0.4% → 特例：0.1%

- ② 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
・・・平成29年3月31日まで2年延長

(土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

- 所有権の移転登記 本則：2% → 特例：1.5%

- ③ 不動産取得税に係る軽減措置
・・・平成30年3月31日まで3年延長

(不動産取得税に係る軽減措置)

- 土地及び住宅用建物に係る税率の軽減措置 (本則：4% → 特例：3%)
- 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

- ④ 土地に係る固定資産税の税負担の負担調整措置
・・・平成30年3月31日まで3年延長

(土地に係る固定資産税の税負担の負担調整措置)

商業地に係る負担水準の軽減措置を含め、現行の負担調整措置を維持

- ⑤ 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例措置
・・・平成31年6月30日まで4年半延長

(住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度の特例措置)

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

- ⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除
・・・平成29年12月31日まで3年延長

(特定住宅地造成事業等の場合の1500万円特別控除)

- 開発許可を受けて行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
 - 土地区画整理事業として行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
- 以上の事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡課税について1500万円控除を適用

6. その他

以上のほか、今回の税制改正大綱には以下の内容も盛り込まれています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の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及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。

消費税の軽減税率制度については、関係事業者を含む国民の理解を得た上で、税率10%時に導入する。平成29年度からの導入を目指して、対象品目、区分経理、安定財源等について、早急に具体的な検討を進める。

◎省エネ住宅に関するポイント制度の実施について

税制ではありませんが、平成26年12月27日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」において、省エネ住宅に関するポイント制度の実施が位置づけられました。

本制度は、省エネ住宅の新築やエコリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る事を目的とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する制度です。

今後、本制度の運営を行う事務局が設置されますが、本パンフレットの発行日(平成27年1月15日)時点では決定しておりません。

発行手続や対象期間等、制度の詳細については、国土交通省のホームページ

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html)

をご覧ください。今後設置される運営事務局にお問い合わせ下さい。

注意

本パンフレットの内容は、平成27年度税制改正大綱等にもとづいており、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27年度税制改正大綱の概要

平成27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)